جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

مدى مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر

إعداد الطالبة
فداء جميل النقيب

إشراف
الدكتور عبدالله الزبيدي

رسالة مقدمة إلى عمادة الدراسات العليا
استكمالاً لمتطلبـــات الحصـــول علـــى
درجـــة الماجستيـــر فـــي القانـــــون

جامعة مؤتة ، ٢٠١١

بسم الله الرحمن الرحيم

MUTAH UNIVERSITY
Deanship of Graduate Studies

جامعة مؤتة
عمادة الدراسات العليا

نموذج رقم (14)

قرار إجازة رسالة جامعية

تقرر إجازة الرسالة المقدمة من الطالبة فداء جميل النقيب الموسومة بـــ:-

مدى مسؤولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر

استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في **القانون.**

القسم: القانون العام

	التوقيع	التاريخ	
د. عبدالله محمد الزبيدي		2011/05/09	مشرفاً ورئيسا
د. نور حمد الرحوم		2011/05/09	عضواً
د. جعفر محمود المغربي		2011/05/09	عضواً
د. منصور عبدالسلام الصرايرة		2011/05/09	عضواً

عميد الدراسات العليا

أ.د. صالح الكساسبة

MUTAH-KARAK-JORDAN
Postal Code: 61710
TEL :03/2372380-99
Ext. 5328-5330
FAX:03/ 2375694
e-mail: dgs@mutah.edu.jo sedgs@mutah.edu.jo

مؤته – الكرك – الاردن
الرمز البريدي :61710
تلفون :99-03/2372380
فرعي 5328-5330
فاكس 03/2 375694
البريد الالكتروني

الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله وأدخله فسيح جنانه .....

إلى أمي الغالية حفظها الله ورعاها .....

إلى الذين صدقوا ما عاهدوا الله عليه .....

أهدي هذا العمل المتواضع .

فداء جميل النقيب

الشكر والتقدير

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"(١).

انطلاقاً من هذا التوجيه النبوي، واعترافاً بالفضل لأصحابه فإنني أتقدم بخالص الشكر والثناء وعظيم الامتنان إلى أستاذي الفاضل الدكتور عبد الله الزبيدي حفظه الله لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة، والذي لم يبخل عليّ في وقته وفي تقديم النصح والإرشاد، ولم يدّخر جهداً في أن تخرج هذه الرسالة على النحو المؤمل، فجزاه الله خيراً وجعل ذلك في ميزان حسناته يوم القيامة.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الدكتور نور الرحوم، والدكتور جعفر المغربي، والدكتور منصور الصرايرة، على تفضلهم بالموافقة على مناقشة هذه الرسالة.

وأتوجه بالشكر لجامعة مؤتة ممثلة برئيس مجلس الأمناء وأعضائه، ورئيس الجامعة والعمداء والمدرسين كافةً، وأخص بالذكر عمادة كلية الحقوق وأساتذتها، وعمادة الدراسات العليا وأساتذتها.

وأتوجه بجزيل الشكر إلى كل من قدّم لي عوناً أو مساعدةً في إعداد وإخراج هذه الرسالة، وإلى كل من وقف إلى جانبي في جميع مراحل تعليمي ولم يبخل علي في نصحه وتوجيهه وتصويب أخطائي، وإلى كل من قدم لي جهداً أو مساعدة فجزاهم الله خيراً على جهودهم، وأخيراً أتوجه بالشكر إلى جميع صديقاتي وأخواتي بالله وإلى كل ضيف شرفني بالحضور إلى هذه المناقشة.

لكل هؤلاء شكري وتقديري

فداء النقيب

---

(١) أبو عيسى محمد بن عيسى الترمذي السلمي: سنن الترمذي، الجزء الرابع، حديث رقم ١٩٥٥، دار المكنز الإسلامي، القاهرة، عام ٢٠٠٠، صفحة٣٣٩.

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
الإهداء	أ
شكر وتقدير	ب
فهرس محتويات	ج
الملخص باللغة العربية	هـ
الملخص باللغة الإنجليزية	و
المقدمة	١
الفصل الأول: مسئولية المؤجر العقدية قبل المستأجر عن أفعال أتباعه.	
١٠١ النظرية العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير.	٥
١٠١٠١ ماهية المسئولية العقدية عن فعل الغير.	٦
١٠١٠٢ نطاق المسئولية العقدية عن فعل الغير.	١٤
١٠١٠٢٠١ الحالات التي لا تقوم فيها المسئولية العقدية عن فعل الغير.	١٥
١٠١٠٢٠٢ النطاق الشخصي للمسئولية العقدية عن فعل الغير.	١٦
١٠١٠٣ شروط تحقق المسئولية العقدية عن فعل الغير.	٢٠
١٠٢ تحقق مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه.	٢٥
١٠٢٠١ تحديد مفهوم التبعية الذي يوجب مسئولية المؤجر قبل المستأجر.	٢٦
١٠٢٠٢ نماذج من مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه.	٣٢
١٠٢٠٢٠١ مسئولية المؤجر عن أعمال عماله.	٣٣
١٠٢٠٢٠٢ مسئولية المؤجر عن أعمال البوابين.	٣٩

الفصل الثاني: مدى مسئولية المؤجر عن أفعال من استعان بهم لتنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر

٢٠١ المسئوليةالعقديةعن فعل الغيرالناشئةعن نص القانون ٤٥
٢٠١٠١ مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين يمثلهم والأشخاص الذين يمثلونه قانوناً. ٤٦
٢٠١٠١٠١ مسئولية المؤجر(الولي أو الوصي) عن التعرض الصادر من القاصر أو المجنون . ٤٧
٢٠١٠١٠٢ مسئولية المؤجر(القاصر) عن التعرض الصادر من الولي أو الوصي. ٥٣
٢٠١٠١٠٣ مسئولية الدائن المرتهن عن التعرض الصادر من الراهن . ٦٠
٢٠١٠٢ مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة. ٦٣
٢٠١٠٢٠١ مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته. ٦٤
٢٠١٠٢٠٢ مسئولية المؤجر عمّن يعيلهم قانوناً. ٧٠
٢٠١٠٢٠٢٠١ مسئولية المؤجر عن أفعال أبنائه ووالديه ٧٣
٢٠١٠٢٠٢٠٢ مسئولية المؤجر عن أفعال أخوانه وأخواته ٧٤
٢٠٢ مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير الناشئة عن الاتفاق ٧٤
٢٠٢٠١ مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد الوكالة. ٧٥
٢٠٢٠٢ مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد المقاولة. ٨١
٢٠٢٠٣ مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه أو شخصٍ تلقى الحق عنه. ٨٥
٢٠٢٠٣٠١ مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه . ٨٦
٢٠٢٠٣٠٢ مسئولية المؤجر عمّن تلقى الحق عنه . ٨٩
الخاتمة ٩٣
قائمة المصادر والمراجع ٩٩

الملخص باللغة العربية

مدى مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر

إعداد: فداء جميل حسني النقيب

جامعة مؤتة ، ٢٠١١

تتناول هذه الدراسة مدى مسئولية المؤجر العقديةعن أفعال غيره قِبل المستأجر حيث تناولنا في الفصل الأول منها النظرية العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير وكان ذلك في المبحث الأول منه، ووضحنا من خلاله ماهية تلك المسئولية ونطاقها وشروط تحققها، وفي المبحث الثاني تم الحديث عن مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال من يتبعون له تبعية قانونية حيث تم تحديد مفهوم التبعية التي توجب مسئولية المؤجر قِبل المستأجر وذلك في المطلب الأول منه ثم نوقش في المطلب الثاني بعض النماذج من مسئولية المؤجرعن أفعال من يتبعون له تبعية قانونية.وتمّ في الفصل الثاني من هذه الدراسة إلقاء الضوء على مسئولية المؤجرعن أخطاء من استعان بهم لتنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر، حيث تناولنا في المبحث الأول منه المسئولية العقدية عن فعل الغير الناشئة عن نص القانون، والتي تمثلت في مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين يمثلهم قانوناً والأشخاص الذين يمثلونه قانوناً، كما بُحِث في مسئوليته عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة، ونوقش في المبحث الثاني مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير الناشئة عن الاتفاق، وبُحِث من خلالها في مسئوليته الناشئة عن عقد الوكالة، وعقد المقاولة، ومسئوليته عن أفعال مستأجر ٍآخر لديه، ومسئوليته عمّن تلقى الحق عنه . وبيّنت هذه الدراسة أنّ نص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني والتي كانت محور دراستنا لا يمكن اعتباره مبدأ عام في المسئولية العقدية عن فعل الغير، بل هو عبارة عن تطبيق تشريعي لهذه المسئولية.

Abstract
The range of the lessor contractual responsibility for the deeds of others before the lessee.

Fidaa Jamil AL-Naqeeb

Mu'tah university,2011

This study handles the range of the lessor contractual responsibility for the deeds of others before the lessee. In the first chapter of this study, we handed the general theory of the contractual responsibility towards others. This was accomplished in the first subject of this chapter. We explained, through this subject, the nature, range and achievement terms of that responsibility. In the second subject, we have discussed the lessor contractual responsibility for the deeds of his legal subordinates where we have identified the concept of subordination which imposes the lessor responsibility towards the lessee in the first subject. In the second subject, we have discussed some models concerning the responsibility of the lessor for the actions of their legal subordinates.

In the second chapter of this study, we have shed light on the responsibility of the lessor, concerning the mistakes of those who assisted the lessor in executing their contractual obligation towards the lessee. In the first subject of this chapter, we have discussed the contractual responsibility for the deeds of others resulting from the law text represented in the responsibility of the lessor towards the persons who the lessor legally represents and the persons who legally represent the lessor. Moreover, we have discussed the lessor responsibility towards the lessor relatives. In the second subject, we have discussed the lessor contractual responsibility towards the deeds of others, resulting from agreement. Through this discussion, we have handled the lessor responsibility for the power of attorney contract, the contracting agreement, the deeds of another lessee and the lessor responsibility for those which the lessor have received rights on their behalf.

This study clarified that article 684/2 of the Jordanian Civil Law, the pivot of our study, cannot be considered as a general principle in the contractual responsibility towards the actions of others, but it is a legitimate application of this responsibility and there is a legitimate gap in the Jordanian Civil Law, as there is no expressed and clear text handling this responsibility, directly.

المقدمة

تعد المسئولية العقدية عن فعل الغير من الموضوعات الشائكة في القانون، ويعود السبب في ذلك إلى عدم وجود نص عام ومباشر يقررها في جميع العقود، وإنما ورد بشأنها عدة تطبيقات تشريعية وكان ذلك في عقد المقاولة وعقد الوكالة وعقد الوديعة وعقد الإيجار، وسنتناول في هذه الدراسة مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر التي نصت عليها المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، وما نودّ الإشارة إليه هو أن هذه المادة تناولت مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، ومفهوم التبعية الذي أشارت له ليس المقصود به التبعية القانونية فحسب، وإنما يعد مفهومها أوسع وأشمل من ذلك، بحيث تشمل فئات أخرى سنلقي الضوء عليها خلال دراستنا في هذا البحث.

وتجدر الإشارة إلى أن أبرز ما تثيره مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه هو تحديد مدى تلك المسئولية وذلك من خلال معرفة ماهيتها، وتحديد نطاقها، وبيان الشروط الواجب توافرها لتحققها، وبيان مدى تحقق مسئولية المؤجر عن أفعال من يتبعون له تبعية قانونية، بالإضافة إلى معرفة متى تتحقق مسئولية المؤجر عن أخطاء الأشخاص الذين يستعين بهم لتنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر سواء كان ذلك مصدره القانون كمسئوليته عن أفعال القاصر أو المجنون وكذلك مسئوليته عن أفعال وليه أو وصيه، ومسئوليته عن أفعال زوجته وأبنائه ووالديه، وكل من يكون مسئولاً عن إعالتهم بناءً على نص يقره القانون، أو كان مصدر تلك المسئولية الاتفاق كمسئوليته عن الأخطاء الصادرة من المقاول أو الوكيل وكذلك مسئوليته عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه وكل من تلقى حقاً عن المؤجر.

ولقد اخترت البحث في مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، باعتبارها إحدى تطبيقات المسئولية العقدية عن فعل الغير.

1.1 أهمية الموضوع

المسئولية العقدية عن فعل الغير لم تنظمها التشريعات، ومن ضمنها التشريع الأردني، فكثيراً ما يستعين المتعاقد بآخرين لتنفيذ جزء من العقد أو تنفيذ العقد بأكمله، فإذا ارتكب أحد هؤلاء الأشخاص خطأ عقدي فإنّ المتعاقد الآخر من حقه أن يرجع على المتعاقد الأصلي، وفي كثيرٍ من العقود يستعين أحد المتعاقدين فيها بغيره لتنفيذ العقد كله أو جزء منه بصفته مساعداً له أو بديلاً عنه، كما هو الشأن في عقد المقاولة أو عقد الوكالة أو عقد الوديعة أو عقد الإيجار.

وقد آثرت البحث في مدى مسئولية المؤجر في عقد الإيجار عن الأضرار التي تلحق بالمستأجر من جرّاء أخطاء ارتكبت من قبل أشخاص استعان بهم المؤجر لتنفيذ التزاماته العقدية الناشئة عن عقد الإيجار، سواء كان هؤلاء الأشخاص تابعين له تبعية قانونية، أو كان مسئولاً عنهم مسئولية قانونية كما لو كان وصياً أو ولياً على أشخاص وقع منهم خطأ في حق المستأجر، أو كان بينه وبينهم اتفاق بموجب عقد على تنفيذ جزء من العقد الأصلي مع المستأجر أو على تنفيذ العقد بأكمله.

ورغم الأهمية القانونية والعملية التي تترتب على الأخطاء الصادرة من غير المتعاقد إلا أنّ المشرع الأردني لم يوليها الاهتمام والعناية المطلوبين، بل إنّ المشرع الأردني لم يورد نصاً ينظم هذه المسئولية في نظرية العقد بوجهٍ عام، وإنما أورد تطبيقات لهذه المسئولية بشكلٍ مقتضب في إطار عقد الوكالة وعقد المقاولة وعقد الوديعة وعقد الإيجار.

1.2 مشكلة الدراسة

أبرز ما تثيره المسئولية العقدية عن فعل الغير هو وجود ثغرة تشريعية فيما يتعلق بتحديد هذه المسئولية، فلا يوجد نص صريح وواضح في القانون الأردني يتناول تنظيم الأحكام العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير.

وبما أننا أثرنا البحث في مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره فإننا نواجه المشكلة ذاتها، فنجد أن المشرع قد تطرق في نص المادة ٦٨٤ /٢ من القانون المدني لهذه المسئولية، ولكن بشكلٍ عرضي ومقتضب، فلم يحدد المشرع ماهية هذه

المسئولية ونطاقها والشروط الواجب توافرها لتحققها، وإنما تعرّض للحديث عن مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه ولم يحدد المقصود بالأتباع بشكلٍ صريح، وإلى أي مدى يسأل المؤجر عن أخطائهم؟

كما أن المشرع الأردني أغفل النص على المسئولية التي تقع على عاتق المؤجر عن الأخطاء الصادرة عن الأشخاص الذين يستعين بهم في تنفيذه لعقد الإيجار بصورةٍ واضحةٍ ومباشرة.

1.3 عناصر المشكلة

تثير مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر العديد من التساؤلات والتي تتمثل فيما يلي :

١. ما هي المسئولية العقدية عن فعل الغير، وما هو نطاق تطبيقها وما هي الشروط الواجب توافرها لتحقق هذه المسئولية؟
٢. ما المقصود بمفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني؟
٣. متى تتحقق مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال من يتبعون له تبعية قانونية؟
٤. ما مدى تحقق مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال من يمثلونه ومن يمثلهم قانوناً؟
٥. ما مدى المسئولية العقدية التي تقع على عاتق المؤجر عن أفعال من كان مسئولاً عنهم بناءً على نصٍ في القانون؟
٦. ما مدى تحقق مسئولية المؤجر العقدية عمّن استعان بهم لتنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر بناءً على اتفاقٍ بينهم، سواء اقتصر هذا الاتفاق على تنفيذ جزء من العقد أو على تنفيذ العقد بأكمله؟

1.4 محددات الدراسة

ستركز هذه الدراسة على بحث مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبل المستأجر بموجب عقد الإيجار في إطار القانون الأردني، والاستعانة بالأحكام القضائية كتطبيق عملي للنصوص كلما أمكن ذلك. ولن نتطرق لدراسة الأحكام

العامة لعقد الإيجار أو الأحكام العامة للمسئولية العقدية إلا بالقدر الضروري الــذي تستلزمه هذه الدراسة.

1.5 منهج البحث

سنتبع في دراستنا لمسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره قبــل المــستأجر المنهج الوصفي التحليلي، حيث سنقوم بتحليل النصوص القانونية المتوفرة بين أيدينا حول هذه المسئولية تحليلاً نتعرف من خلاله على مضامينها ومراميها، ثم ســنعمد إلى تحليل آراء الفقه القانوني وبيان جوانب مسئولية المؤجر مــن كافــة النــواحي وصفاً دقيقاً، هذا بالإضافة إلى تحليل مضمون الأحكام القــضائية المتعلقــة بهــذا الجانب.

كما سنتبع المنهج المقارن ،حيث سنتناول بعض النصوص العربية والأجنبية التي تناولت المسئولية العقدية عن فعل الغير بشكلٍ صــريحٍ ومباشــرٍ ونقارنهــا بالنصوص القانونية الموجودة في التشريع الأردني.

1.6 تقسيم الدراسة

بناءً على ما سبق سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين وذلــك علــى النحــو التالي:

الفصل الأول: مسئولية المؤجر العقدية قبل المستأجر عن أفعال أتباعه.

الفصل الثاني: مدى مسئولية المؤجر عــن أفعال مــن استعــان بهم لتنفيذ التزامــه العقدي مع المستأجر.

الفصل الأول
مسئولية المؤجر العقدية قبل المستأجر
عن أفعال أتباعه

من المتعارف عليه أنّ القاعدة العامة في المسئولية المدنية، هي المسئولية عن الفعل الشخصي، وأنّ جميع التشريعات قد خرجت عن هذه القاعدة باستثناء، وهو مسئولية الشخص عن أفعال غيره، ولكننا نجد ذلك في مجال المسئولية التقصيرية، أما في نطاق المسئولية العقدية فلا يوجد نص يقرّ هذه المسئولية بطريقة مباشرة مقارنة بالمسئولية التقصيرية، فالمسئولية العقدية عن فعل الغير لم تتناولها التشريعات بشكل مباشر، ولكن أوردت لها عدة تطبيقات، ومنها مسئولية المؤجر قبل المستأجرعن أفعال من يستعين بهم في تنفيذ عقد الإيجار.

وبما أنّ المسئولية العقدية عن فعل الغير من الأمور التي لم تنص عليها التشريعات العربية بصورةٍ مباشرة، ومن ضمنها التشريع الأردني، وجدنا أنه من الضروري أن نقف أولاً عند مسألة وجود هذه المسئولية، فهل يدل عدم النص عليها بطريقة مباشرة على عدم وجودها؟ أم أنّ هناك تشريعات نصت عليها ولو بطريقة غير مباشرة؟

هذا ما سنتناوله في المبحث الأول من هذا الفصل، أمّا المبحث الثاني فسنخصصه لبيان مسئولية المؤجرعن أفعال أتباعه، وذلك بعد تحديد من هم هؤلاء الأتباع.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: النظرية العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير.

المبحث الثاني: تحقق مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه.

1.1 النظرية العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير

تعرّف المسئولية العقدية بأنها الجزاء الذي يقع على عاتق المدين في حالة عدم

تنفيذه للالتزام العقدي،(١) أو التأخر فيه أو تنفيذه تنفيذاً معيباً، كأن يقوم بتنفيذ جزءً منه، ويشترط لقيامها صدور خطأ عقدي سواء من المدين نفسه أو من أي شخص آخر يسأل عنه المدين، كما ويشترط توافر الضرر بحق الدائن، بالإضافة إلى أنه يجب أن يكون عدم تنفيذ الالتزام العقدي أو التأخر فيه أو تنفيذه تنفيذاً معيباً راجعاً إلى خطأ المدين أو من يسأل عن أفعالهم، والأصل أن يسأل المدين عن أفعاله الشخصية، ولكن استثناءً قد يسأل عن أفعال صادرة من شخصٍ آخر، وأن تؤدي إلى عدم تنفيذ التزامه العقدي مع المدين، وتكون مسئوليته عن ذلك الشخص مسئولية عقدية عن فعل الغير.

وبما أنّ موضوع بحثنا يدور حول مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير باعتبارها إحدى التطبيقات التشريعية لهذه المسئولية، فإن ذلك يتطلب منا بدايةً بيان الأحكام العامة للمسئولية العقدية عن الغير.

فما المقصود بالمسئولية العقدية عن فعل الغير؟ وما هو نطاق تطبيقها ؟ وما هي الشروط الواجب توافرها لتحققها ؟ هذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: ماهية المسئولية العقدية عن فعل الغير.

المطلب الثاني: نطاق المسئولية العقدية عن فعل الغير.

المطلب الثالث: شروط تحقق المسئولية العقدية عن فعل الغير.

1.1.1 ماهية المسئولية العقدية عن فعل الغير

تتحقق مسئولية المدين العقدية عن فعل الغيرعندما يستعين بأشخاص آخرين لتنفيذ التزامه العقدي، فيخل هؤلاء الأشخاص بتنفيذ هذا الالتزام، إما بعدم تنفيذه أو

---

(١) قضت محكمة التمييز الأردنية بأنّ " المسئولية العقدية تترتب في حال عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه الناشئ عن العقد "، انظر قرارها رقم ٣٣٦/ ٩٣، الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٦/١٣، منشورفي مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١١، سنة١٩٩٤، صفحة ٢٧٣٦.

بالتأخر في ذلك أو بتنفيذه تنفيذاً معيباً ، فيسأل المدين قبل الدائن عن أخطاء هــؤلاء الأشخاص الذين عهد إليهم بتنفيذ العقد المبرم معه على الرغم من أن هذا المتعاقد لم يقع منه أي خطأ شخصي، فالمسئولية العقدية عن فعل الغير هي مسئولية المتعاقــد عن أفعال المساعدين الذين استعان بهم في تنفيذ العقد.(١)

وقد كانت مسألة وجود المسئولية العقدية عن فعل الغير محل خــلاف فقهــي، وتمثل هذا الخلاف بوجود رأيين فقهيين:

الرأي الأول: ينكر مسألة وجود مسئولية عقدية عن فعــل الغيــر، ولا يعتــرف إلا بمسئولية المتعاقد عن أفعاله الخاصة، وأبرز من نادى بهذا الرأي الفقيــه الفرنــسي روديير (Rodiere) الذي أكد على أنّ هذه المسئولية هي فــي الواقــع مــسئولية شخصية مباشرة قائمة على خطأ شخصــي هــو خطــأ المتعاقــد ولــيس خطــأ الغير،(٢) فإذا كان عدم الوفاء بالالتزام راجعاً إلى غيرالمدين وكان هذا الغير تابعاً للمدين، فإن عدم الوفاء يعد خطأً عقدياً ويسأل المدين عنه مسئولية عقدية شخــصية وليس مسئولية عن فعل الغير، ويطبق نفس الحكم إذا كان عدم التنفيذ راجعــاً إلــى شخص ٍ حلّ محل المدين في تنفيذ التزامه، أو كان ناتج عــن فعــل مــن يعــاون المديــن علــى تنفيذ هــذا الالتزام .(٣) ولعلّ الســبب الذي دعــا هــذا الجانــب مــن الفقــه إلى إنكار المسئولية العقدية عن فعل الغير – والقــول بأن مــسئولية المدين عن الإخلال بالعقد هي فــي كل الأحوال مسئولية شخــصية ــ هــو وحــدة وضع المدين في الحالتين، لأن مسئوليته العقدية تقوم إذا لــم يتم تنفيذ الالتزام على

---

(١) مأمون :عبد الرشيد،عام ١٩٨٤،المسئوليــة العقدية عــن فعل الغير، دار النهضــة العربيــة، القاهرة، صفحة ٣.

(٢) أشار إليه الذنّون: حسن علي ، عام ٢٠٠٦ ، المبسوط فــــي المسؤلية المدنية ،الجــزء الرابع، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان ، صفحة ١٨.

(٣) الجمّال: مصطفى وآخــرون، عـــــام ٢٠٠٦،مصــادر وأحكــــام الالتزام، منشورات الحلبي، بيروت، صفحة٢٠٧.

الوجه الوارد في العقد سواء نسب إليه شخصياً أم رجع إلى من عهد إليهم بتنفيذه.(١)

الرأي الثاني: وهو رأي أغلبية الفقهاء والذي يؤكد على وجود مسئولية عقدية عن فعل الغير، حيث يرو أنه مهما قيل بهذا الصدد فإنّ هذه المسئولية ظهرت من خلال فكرة بسيطة مؤداها أنه مما لا يأتلف ولا ينسجم مع العدالة أن يتمكن العاقد من التملص والهروب من التزامه باللجوء إلى ذريعة واهية بادعائه أنّ الإخلال بالعقد لا ينسب إليه وإنما إلى الغير، ويؤكد هذا الرأي أنّ المسئولية العقدية عن فعل الغير توجد بشكلٍ مستقل عن كلٍ من المسئولية العقدية الشخصية والمسئولية التقصيرية عن فعل الغير، فالمسئولية العقدية عن فعل الغير تختلف عن المسئولية العقدية الشخصية، حيث أنّ الإخلال بالالتزام التعاقدي في الثانية يكون صادراً من المتعاقد ذاته أما في الأولى فإن الخطأ العقدي يصدر ممّن كلفه المدين بتنفيذ الالتزام التعاقدي، أي أنه يصدر من الغير وليس من المتعاقد ذاته.(٢)

كما تختلف المسئولية العقدية عن فعل الغير عن المسئولية التقصيرية عن فعل الغير بأنّ الأولى لا يشترط فيها أن يكون من يعهد إليه تنفيذ الالتزام تابعاً للمدين – قد يكون كذلك– ولكن لا يعد ذلك إلزامياً كما في المسئولية التقصيرية، وحتى تقع المسئولية العقدية عن فعل الغيرعلى عاتق المدين يجب أن يكون هناك إخلال بالتزام تعاقدي من جانب الغير، وهذا الالتزام قد يكون التزام بعناية أو بتحقيق

---

(١) زكي: محمود جمال الدين ،عام ١٩٧٨، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات، جامعة القاهرة، صفحة ٣٧٧.

(٢) الجبوري: ياسين محمد، عام ٢٠٠٢، المبسوط في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، داروائل للنشر والتوزيع، عمان، صفحة ٧٨.
قارن : عامر، المستشارين حسين وعبد الرحيم ، عام ١٩٧٩ ، المسئولية المدنية، الطبعة الثانية،دارالمعارف، القاهرة ، صفحة ٣٦٧.
قارن كذلك : الزعبي، محمد،عام ١٩٩٠، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد٢، المجلد ٥، صفحة ١٧٢.

نتيجة، أما في المسئولية التقصيرية فإن الإضرار بالغير يتمثل في الإخلال بالالتزام القانوني وهو الالتزام بتحقيق نتيجة لذلك يسأل المتبوع عن أي خطأ يصدر من التابع يؤدي إلى حدوث ضرر.(١)

بما أن الفقه يكاد أن يجمع على وجود مسئولية عقدية عن فعل الغير فما هو موقف التشريعات من هذه المسئولية؟ هل تعترف بوجودها بشكل محدد وصريح؟ وهل هناك نصوص تشريعية تقرُّ المسئولية العقدية عن فعل الغير وتعالج أحكامها بشكلٍ مباشر؟

لقد وضعت بعض التشريعات نصوصاً خاصة بالمسئولية العقدية عن فعل الغير، منها القانون السويسري الصادر عام ١٩١١ الذي يعد السبّاق في النص على هذه المسئولية باعتبارها مسئولية متميزة عن المسئولية التقصيرية عن فعل الغير وذلك في نص المادة ١٠١ منه، والقانون البولندي الذي نص على أنّ الفعل أو الامتناع الذي يصدر من المساعدين يعد بمثابة الفعل أو الامتناع الذي يصدر من المدين نفسه وذلك في نص المادة ٢٤١ منه، وكذلك الحال في القانون الإيطالي الذي نص صراحةً في المادة ١٢٢٨ على مسئولية المدين عن فعلالغير الذي استعان به في تنفيذ التزامه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك،(٢) كما نصّ القانون الألماني في المادة ٢٧٨ منه على مسئولية المدين عن خطأ من ينوب عنه قانوناً وعن أخطاء من يستخدمهم في تنفيذ ما يلتزم به على النحو الذي يسأل فيه عن خطئه الشخصي.(٣)

ومن التشريعات العربية التي نصت على المسئولية العقدية عن فعل الغير بشكل صريح وواضح القانون المدني اليمني رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٢ حيث نصت المادة

---

(١) الفضل:منذر ،عام١٩٩٥، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشروالتوزيع، عمان، صفحة ٣٤٥.

(٢) نقلاً عن: مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ١٩-٢٦ .

(٣) أشار إليه عامر: المسئولية المدنية ، صفحة ٦٧٣.

٦٦٧ منه على: " ١- يسأل المدين أيضاً عن خطأ ممثله القانوني وكذلك عن الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزامه ولو لم يكونوا تابعين له يأتمرون بأوامره، مسئوليته عن أخطائه الشخصية متى صدر خطأ هؤلاء أثناء تأدية وظيفتهم أو بمناسبتها أو بسببها أو إساءَةً لها . ٢- يجوز أن يتقرر في التشريع حصر المسئولية في المنفذ المباشر وحده هو وتابعيه ".(١) وكذلك الحال في القانون السوداني الصادر عام ١٩٨٤، حيث نصت المادة ٢٠٠ منه على أنّ المدين يكون مسئولاً عن الخطأ الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه العقدي،(٢) ونص كذلك القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٩ على هذه المسئولية ولكن بصورة غير مباشرة فقد جاء في نص المادة ٢/٢١٧مايلي: " وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم، ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه".(٣) نلاحظ أنّ الجزء الأخير من هذا النص يتعلق بتعديل قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير، ولا يمكننا تصوّر انطباقه إلا في حالة ما إذا كانت القاعدة العامة هي مسئولية المدين مسئولية عقدية عن خطأ من استعان بهم في تنفيذ التزامه العقدي.(٤)

وبما أنه يجوز للمدين اشتراط عدم مسئوليته عن الخطأ الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه، فإن ذلك لا يستقيم إلا إذا كان هو في الأصل مسئولاً عن خطئهم ، فيستطيع بالاتفاق أن ينفي عنه هذه

---

(١) أشار إلى هذا النص الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ،الجزء الرابع، صفحة ٤٢.

(٢) أشار إليه ناصيف:إلياس، عام ١٩٩٤، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء الرابع، الطبعة الثانية ،(د.ن) ، صفحة ١١٢.

(٣) انظر نص المادة ٢١٧ /٢ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٩.
قارن المادة ٢٥٩ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٠.

(٤) سلطان: أنور، عام ١٩٩٦، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الاسكندرية،صفحة ٢٥٤.

المسئولية،(١) أي أنّ القانون المدني المصري أقرّ المسئولية العقدية عن فعل الغير ولكن بصورة غير مباشرة.

أمّا بالنسبة لموقف مشرعنا الأردني ومن خلال الاطّلاع على نصوص القانون المدني نلاحظ أنه لا يوجد فيه نص عام يتناول المسئولية العقدية عن فعل الغير سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد: هل يعد عدم وجود نص صريح أو ضمني في القانون المدني الأردني إنكاراً لوجود هذه المسئولية، وأنه لا يعتد إلا بالمسئولية العقدية الشخصية والمسئولية التقصيرية عن فعل الغير؟؟

لابد من الإشارة إلى أنه على الرغم من عدم وجود نص في القانون المدني الأردني يقرُّ المسئولية العقدية عن فعل الغيربصورةٍ صريحةٍ وواضحةٍ إلا أنّ ذلك لا يعني أنّ مشرعنا لايعترف بوجود هذه المسئولية، بل أورد لهاعدة تطبيقات تشريعية في عقود مختلفة منها:

١- نص المادة ٢/٦٨٤ المتعلق بعقد الإيجار، حيث جاء في هذه المادة: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرضٍ أو ضررٍ مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجرٍ آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر". نلاحظ أنّ هذا النص يشير إلى أنّ المؤجر يعدّ ضامناً للتعرض الصادر من أحد أتباعه للمستأجر، وتعدّ مسئوليته عن أفعال أتباعه مسئولية عقدية عن فعل الغير، كما أشار إلى ضمان المؤجر لتعرض أحد المستأجرين إلى مستأجرٍ آخر، وهناك خلاف فقهي بشأن هذه المسألة من حيث اعتبارمسئوليةالمؤجرفيها مسئولية عقدية شخصيةأم مسئوليةعقدية عن فعل الغيروهذاما سنتعرض له تفصيلا في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

٢- نص المادة ٧٩٨ المتعلق بعقد المقاولة، وقد نصت هذه المادة على ما يلي:"يجوز

---

(١) السنهوري: عبد الرزاق، عام ١٩٩٨، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،الجزءالأول،

الطبعـــة الثالثـــة، منشورات الحلبي، بيروت، صفحة ٧٤٩.

للمقاول أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعـــه شرط فـــي العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه، وتبقـــى مـــسئولية المقـــاول الأول قائمة قبل صاحب العمل ".يشير هذا النص بشكل صريح وواضح إلى مسئولية المقاول الأصلي قبل صاحب العمل عن الأعمال التي تصدر من المقاول الثاني وهو (المقاول من الباطن) الذي عهد إليه المقاول الأول بتنفيـــذ عقـــد المقاولـــة، وتعـــد مسئوليته هنا مسئولية عقدية عن فعل الغير، هذا بالنسبة لعلاقة المقاول من البـــاطن برب العمل، ولكن ما طبيعة العلاقة بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن؟ فـــي الحقيقة أن العلاقة بينهما هي علاقة رب عمل بمقاول، فهي علاقة عقدية تستند إلـــى عقد المقاولة من الباطن الذي بينهما، ومسئولية المقاول الأصلي عن أعمال المقـــاول من الباطن هي مسئولية عقدية شخصية تنشأ عن عقد المقاولـــة الأصـــلي، وليـــست مسئولية المتبوع عن أعمال تابعه، لأن المقاول الثاني يعمل مستقلاً ولا توجد علاقة تبعية بينه وبين المقاول الأصلي .

أما بالنسبة للعلاقة بين صاحب العمل والمقاول من الباطن فليس هناك علاقة مباشرة بينهما، وإنما يستطيع صاحب العمل الرجوع عليه بموجـــب دعـــوى غيـــر مباشرة وهي دعوى الحلول الشخصي التي تستند في تنظيم أحكامها إلـــــى نـــص المادتين ٤٣٩ و ٢/٤٤٣ مـــن القانـــون المدني الأردني. (١)

٣- نص المادة ٨٤٣ المتعلق بعقد الوكالة، حيث جاء في هذه المـــادة: "١- لـــيس للوكيل أن يوكل غيره فيما وكّل به كلـــــه أو بعضـــه إلا إذا كـــان مأذوناً مـــــن قبـــل الموكل أو مصرحاً لـــه بالعمـــل برأيه ويعتبر الوكيل الثـــاني وكـــيلاً عـــن الموكل الأصلي.٢- فإذا كان الوكيل مخولاً حق توكيل الغير دون تحديد فإنه يكـــون مسئولاً تجاه موكله عن خطئه في توكيل غيره أو فيما أصدره له من توجيهات ".

أشارت الفقرة الأولى من هذه المادة إلى أنه لا يجوز للوكيل أن يوكل غيره إلا

(١) الجبوري: ياسين محمد، عام ٢٠٠٣ ،الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، دار الثقافة للنشروالتوزيع، عمان، صفحة ٨٢.

إذا كان مأذوناً له من قبل موكله،(١) ففي هذه الحالة يكون الوكيل الثاني وكيلاً عن الموكل الأصلي أمّا إذا وكّل الوكيل غيره في تنفيذ التزامه العقدي بدون إذن من الموكل أو إذا كانت طبيعة العمل تتطلب قيامه به بنفسه ففي هذه الحالة يسأل الوكيل الأول إذا لم يقم الوكيل الثاني في تنفيذ التزامه العقدي أو تأخر في ذلك وتكون مسئوليته مسئولية عقدية شخصية وليس مسئولية عن فعل الغير، لأنه – أي الوكيل الأول – يكون قد أخطأ عندما وكّل غيره خلافاً لما تمّ الاتفاق عليه أو خلافاً لنص القانون، أمّا إذا كان الوكيل مخوّلاً حق توكيل الغير فإنه يكون مسئولاً تجاه موكله عن خطئه في توكيل غيره أوفيما أصدره له من توجيهات وتكون مسئوليته في هذه الحالة مسئولية عقدية عن فعل الغير، وذلك حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر.

٣- نص المادة ٢/٨٧٣ المتعلق بعقد الوديعة، وقد نصت هذه المادة على ما يلي: " -------- وله أن يحفظها بنفسه أو بمن يأتمنه على حفظ ماله ممن يعولهم ". أشارت هذه المادة إلى أنه يجوز للمودع لديه أن يحفظ الوديعة عند من يأتمنه على حفظ ماله. وإذا خان هذا الشخص الأمانة أو هلكت الوديعة لديه يسأل الوديع عنه مسئولية عقدية عن فعل الغير، وتشترط الفقرة الثانية من المادة ٨٧٣ أن يكون الشخص الذي حفظ الوديع الوديعة عنده (الغير) ممّن يعولهم هذا الوديع.

بعد استعراضنا للنصوص السابقة، نخلص إلى القول بأننا لم نجد في القانون المدني الأردني نصاً صريحاً يضع مبدأ عام في المسئولية العقدية عن فعل الغير، بل وجدنا نصوص تشريعية مختلفة تقرُّ هذه المسئولية، ولكن في بعض العقود على وجه التحديد، ونرى أنه لابد من أن يضع مشرعنا الأردني نصاً صريحاً يقر به المسئولية العقدية عن فعل الغير كمبدأ عام، وذلك لمواجهة الحالات التي لم يرد

---

(١) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨٣/٥٣١، الصادر بتاريخ ١٩٨٣/١١/١٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١٠-١١، سنة ١٩٨٣، صفحة ١٥٠٩.

قارن: قرارها رقم ٧٧٥ /٩٠، الصادر بتاريخ ١٩٩١/١/٨، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية،العدد ٤-٥-٦، سنة ١٩٩٢، صفحة ٥٨٢.

بشأنها نص، لأنّ النصوص الواردة في القانون المدني لا يمكن تطبيقها إلا في العقود التي وردت بشأنها، ولا بد من الإشارة إلى أنّ نص م٦٨٤/٢من القانون المدني الأردني المتعلقةبعقد الإيجار-والتي تناولت مسئولية المؤجرعن أفعال أتباعه ومسئوليته عن أفعال مستأجرٍ آخر-ستكون محور دراستنا.

1.1.2 نطاق المسئولية العقدية عن فعل الغير

تتحقق المسئولية العقدية عن فعل الغير عندما يعهد المدين إلى غيره في تنفيذ التزامه العقدي، سواء كان هذا الغير من أتباعه أو مساعديه أو من حلّ محله لتنفيذ العقد، ويشترط أن يكون هناك عقد صحيح بين طرفين دائن ومدين، وأن يقوم المدين بتكليف الغير في تنفيذ هذا العقد كلياً أو جزئياً، وأن يخل الغير في تنفيذ الالتزام العقدي ، والسؤال الذي يطرح نفسه: هل تقوم المسئولية العقدية عن فعل الغير في كل مرة لا ينفذ المدين فيها التزامه نتيجةً لفعل من استعان بهم لتنفيذ العقد، أم أنّ هناك حالات لا تقوم فيها المسئولية العقدية عن فعل الغير رغم تعذر تنفيذ الالتزام نتيجةً لفعل الغير؟؟

في الحقيقة أنه لا يتوجب قيام المسئولية العقدية عن فعل الغير في كل مرة لا ينفذ فيها المدين التزامه نتيجةً لفعل المساعدين، فهذا التعميم غير صحيح، ولكي تقوم مسئولية المدين العقدية عن الغير يجب ألا يكون للمدين دخل في عدم التنفيذ،(١) وبالتالي هناك حالات قد تؤدي إلى الخلط في هذا الجانب ولا بد من استبعادها لكي نتمكن من تحديد نطاق هذه المسئولية، وسنبين هذه الحالات في الفرع الأول من هذا المطلب، بينما نخصص الفرع الثاني لبيان ماهية الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: الحالات التي لا تقوم فيها المسئولية العقدية عن فعل الغير.

الفرع الثاني: النطاق الشخصي للمسئولية العقدية عن فعل الغير.

(١) مأمون،المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ٤٢.

1.1.2.1 الحالات التي لا تقوم فيها المسئولية العقدية عن فعل الغير

أولاً: إذا كان المدين قد تعهد شخصياً بالالتزام.

قد يتفق المدين مع الدائن على أن يقوم بتنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد المبرم بينهما شخصياً، ففي هذه الحالة يجب على المدين أن يقوم بتنفيذ العقد ولا يجوز له أن يعهد إلى الغير القيام بذلك، فإذا خالف المدين الاتفاق وعهد إلى الغير بتنفيذ الالتزام ، وذلك بأن أحلّه محله في تنفيذ العقد كله أو جزء منه، فإنّ هذا الإحلال يعد غير صحيح في مواجهة الدائن ويترتب عليه قيام مسئولية المدين العقدية ولكنها تعد مسئولية عقدية شخصية وليس عن خطأ الغير، لأنه بمخالفته لاتفاقه مع الدائن يكون قد ارتكب خطأ وبناءً عليه تقوم مسئوليته الشخصية عن أفعاله، وذلك لأن التزامه بالتنفيذ هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية.(١)

ثانياً: حالة الضمان الصريح.

قد يتعهد المدين صراحةً بضمان أفعال الأشخاص الذين استعان بهم في تنفيذ التزامه العقدي، فيعد مسئولاً عن هؤلاء الأشخاص نتيجةً لضمان اتفاقي، فلا يمكن في هذه الحالة أن تكون المسئولية المترتبة على عاتق المدين مسئولية عقدية عن فعل الغير بل تعد مسئولية عقدية شخصية، إذ يكفي أن نستخلص إرادة المدين من العقد الذي أبرمه مع دائنه، سواء كان ذلك موجوداً بالعقد بشكلٍ صريحٍ أو ضمني، كما لو أنّ المدين تعهد أمام الدائن بضمان القوة القاهرة.(٢)

ثالثاً : إساءَة اختيار المدين للغير وإساءَة الرقابة والتوجيه.

في هاتين الحالتين تقوم مسئولية المدين العقدية عن فعله الشخصي وليس عن فعل

(١) حجازي: عبد الحي، عام ١٩٥٤، النظرية العامة للالتزام، مطبعة الفجالة الجديدة ، القاهرة ، صفحة ١٣١، قارن : سلطان،الموجز في مصادر الالتزام ، صفحة ٢٥٤.

(٢) انظر ســواريك : Soarec(A): Laresponsabilite contractuelle pour autrui , these , paris,1932,p114.

نقلاً عن: مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير ، ٤٣ .

الغير، فإذا استعان المدين بشخص غير كامل الأهلية وعهد إليه في تنفيذ العقد، فـإن عدم التنفيذ أو التأخر فيه يعود إلى خطأ المدين الشخصي الذي أدى بدوره إلى عـدم قيام الغير بتنفيذ العقد، وبالتالي تقوم مسئوليته العقدية عن فعله الشخصي إذا وقع في خطأ باختياره للغير، كذلك الحال إذا أساء المدين الرقابة والتوجيه كأن يقوم بإعطاء تعليمات خاطئة أو غامضة أو غير كافية لمن استعان بهم في تنفيـذ العقـد، ففي هذه الحالة تقوم مسئوليته عن فعله الشخصي وليس عن فعل الغير.(١)

رابعاً: تدخل الغير لمنع تنفيذ العقد من تلقاء نفسه.

إذا تدخل الغير من تلقاء نفسه في تنفيذ العقد وترتب على ذلـك عـدم تنفيـذه أو التأخر فيه، أو تنفيذه تنفيذاً معيباً، فإن تدخل الغير هنا يعد سبباً أجنبياً عـن المـدين وبالتالي يعفى المدين من المسئولية بسبب انتفاء علاقة السببية بـين خطـأ المـدين والضرر الواقع على الدائن،(٢) وهذا ما نصت عليه م ٤٤٨ من القـانون المـدني الأردني التي جاء فيها: " ينقضي الالتزام إذا أثبت المـدين أنّ الوفـاء بـه أصـبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه " إذ يعتبر فعل الغير سبب أجنبي عن العقـد أدّى إلى جعل التنفيذ مستحيلاً وبالتالي لا يترتب عليه مسئولية المدين.

خامساً: تدخل الغير بالتواطؤ مع المدين لمنع تنفيذ العقد.

إذا كان هناك اتفاق بين المدين والغير يقتضي عدم القيام بتنفيذ العقد وذلك بقصد الإضرار بالدائن فإنه يترتب على المدين مسئولية عقدية شخصية ولـيس مـسئولية عقدية عن فعل الغير.(٣) يمكننا القول أنّ المسئولية العقدية عـن فـعل الغير تتحقق عند حلول الغير محل المدين حلولاً صحيحاً في تنفيذ التزامه، ويتحقق ذلك إذا كلّف المدين الغير بتنفيذ التزامه العقدي أو إذا كان التكليف آتٍ من القانون.

١,١,٢,٢ النطاق الشخصي للمسئولية العقدية عن فعل الغير

(١) مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ٤٥.

(٢) السنهوري، الوسيط، الجزء الأول، صفحة ٧٤٨.
(٣) سلطان، الموجز في مصادر الالتزام ، ص ٢٥٤.

إنّ تحديد نطاق المسئولية العقدية عن فعل الغير يحتم علينا أن نبين من هم الغير الذين يسأل عنهم المدين، أي من هم الأشخاص الذين تقوم مسئولية المدين عن أفعالهم، وتظهر أهمية تحديد مفهوم الغير في عدة جوانب أهمها: أنّ مصطلح الغير يعد أحد المصطلحات التي تستخدم في التشريعات دون أن يتدخل المشرع لتحديد معناها،(١) كما أنّ هذا المصطلح يعد من المصطلحات الواسعة التي تستخدم في مواضيع مختلفة في القانون، والمقصود بالغير في المسئولية العقدية كل من كان مكلفاً – اتفاقاً أو قانوناً – بتنفيذ العقد،(٢) ولكن يجب أن نحدد صفات الغير الذين يسأل عنهم المدين لأنّ دائرة الأشخاص الذين يسأل عنهم المدين تعاقدياً متسعة،(٣) كما أنّ تدخل الغير يظهر في صورمختلفة قد لا يترتب بشأنها مسئولية عقدية عن فعل الغير، كما ذكرنا في الحالات السابقة.

لا بد من الإشارة إلى أنّ تدخل الغير في تنفيذ الالتزام العقدي يظهر في صورتين:
الأولى: أن يتدخل الغير بصفتهم مساعدين للمدين في تنفيذ التزامه العقدي، فالمساعدون هم الأشخاص الذين يستعين بهم المدين إلى جانبه في القيام بتنفيذ العقد، فهم أعوان المدين الذين يعملون إلى جانبه وتحت رئاسته المباشرة،(٤) كالخدم والعمال وصبيان الحرف وأهل البيت وكل من يمارس حقاً من حقوق المتعاقد ويشاركه في الانتفاع بها.(٥)
الثانية: أن يتدخل الغير بصفتهم بدلاء عن المدين، وهم الأشخاص الذين يقومون بتنفيذ العقد بدلاً من المدين سواء تنفيذاً كلياً أو جزئياً، فالبديل هو الذي يقوم بتنفيذ الالتزام العقدي كاملاً أو ينفذ جزءاً منه ولكن يكون ذلك بمفرده بشكل مستقل في مواجهة المدين،(٦) مثل المستأجر من الباطن، والنائب الاتفاقي كما في مسئولية

(١) صبري حمد خاطر: الغير عن العقد، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، عام ٢٠٠١، صفحة ٢٥.
(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ٧٥١ .
(٣) مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ٤٨.
(٤) مأمون، المرجع نفسه، صفحة ٤٩.

(٥) خاطر، المرجع نفسه، صفحة ٧٦.
(٦) مأمون، المرجع نفسه، صفحة ٥٠.

المؤجر عن أفعال المقاول الذي يوكل له مهمة القيام بأي عمل من أعمال المقاولة، أو النائب القانوني كمسئولية القاصر باعتباره مؤجراً عن تعرض من ينوب عنه قانوناً في تنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر.

ولا بد من الإشارة إلى أنّ هناك جانباً من الفقه يرى أنه يوجد فرق بين هاتين الصورتين، من حيث أنه يجوز أن يلجأ المدين إلى الغير لمساعدته في تنفيذ الالتزام طالما أنّ طبيعة الالتزام لا تعارض ذلك، أو لأنّ المتعاقدين قد نصّا في الاتفاق صراحةً على إمكانية الاستعانة بالمساعدين لتنفيذ العقد، بينما لا يستطيع المدين أن يلجأ إلى البديل إلا بموافقةٍ صريحةٍ من جانب الدائن، وقد تعرض هذا الرأي للنقد الشديد وذلك لأنه ليس هناك فرق بين البديل والمساعد، فالبديل يبقى من وجهة نظر الدائن مجرد مساعد للمدين وشخص أجنبي عن العلاقة العقدية الموجودة بينه وبين المدين، ولا يوجد في هذه العلاقة إلا مدين واحد هو المدين الأصلي وهو الذي يسأل عن التنفيذ سواء تعلق الأمر ببديل أو مساعد.(١)

ومن الجدير بالذكر أنّ هناك جانب من الفقه يرى أنّ المسئولية العقدية عن فعل الغير تجد أساسها في فكرة النيابة،(٢) والأخذ بما ذهب إليه هذا الجانب يقودنا إلى القول بأنّ المقصود بالغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير هو كل من يعدّ نائباً عن المدين الأصلي بصرف النظر عن مصدر النيابة وطبيعتها، أي أنّ مفهوم الغير ينحصر في هذه الفئة،(٣) إلا أنّ هناك جانب من الفقه يرد على هذا الرأي بأنّ الأمر في المسئولية العقدية عن فعل الغير لا يتعلق بمسألة النيابة في التعاقد،(٤)

(١) أبرز من نادى بهذا الرأي الفقهاء Nusbaum، Bourchardi ، Conradi ،Rang ويعد الفقيه الألماني Bourchardi أول من قال بالتفرقة بين المساعد والبديل حيث قال: "بأن المساعدة أمر أساسي ومشروع بصفة دائمة بينما يقبل البديل في التنفيذ كأمر استثنائي وبموافقةٍ صريحةٍ من الدائن "، نقلاً عن: مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير ، صفحة ٥٣-٥٤.

(٢) أبرز من نادى بهذا الرأي الأستاذان (هنري وليون مازو)، نقلاً عن: الذنون ،المبسوط في المسئولية المدنية، الجزء الرابع، صفحة ٦٣.

(٣) الذنون، المرجع نفسه ، صفحة ٦٦.

(٤) نادى بهذا الرأي مأمون، المرجع نفسه ، صفحة ٥٠.

لأنّ النيابة هي عبارة عن حلول لإرادة شخص (النائب) محل إرادة آخر (الأصـــيل) في تكوين عمل قانوني مع انصراف الآثار القانونية إلى ذمة الأصيل، فالنيابة تظهر في مجال التعبيـــر عن الإرادة فقط، أمـــا في مجال التنفيذ المادي فـــإنّ الأمـــر لا يتعلق بحلول إرادةٍ محل أخرى، بل هو عبارةٍ عن اقتران لنـــشاطين بحيـــث يـــتم وضع قوة شخص في خدمة آخر، أي وضع النائب في خدمـــة المـــدين الأصـــلي، بالإضافة إلى أنّ الغيـــر الـــذي يستعين به المدين ليـــس لـــه علاقـــــة بالدائـــــن فدوره يقتصـــر علـــى مساعدة المدين في تنفيذ الالتزام، وبالتالي لا يمكـــن اعتبـــاره نائباً.(١)

ومن جانبنا نؤيد ما ذهب إليه الرأي الثانـــي، وبناءً عليه لا يمكننا القول بأنّ مفهوم الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير يقتصر على من ينوب عن غيـــره نيابةً قانونية أو اتفاقية، فالنائب القانوني أو الاتفاقي يعد جزءاً من مفهوم الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير، ومن الممكن أن يكون الولي أو الوصي الذي ينوب عن القاصر أو المجنون نيابةً قانونية هو الغيـــر فـــي المسئوليـــة العقديـــة عـــــن فعل لغيـــر، وكذلك الحال بالنسبة للوكيل في النيابة الاتفاقية،(٢) وهذا ما ســـنتناوله في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

نخلص إلى القول بأنّ الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير هو كل مـــن كان مكلفاً اتفاقاً أو قانوناً، بالحلول محل المدين في تنفيذ التزامه العقدي كالمـــستأجر من الباطن والولي والوصي ونائب الوكيل، أو بمساعدته في تنفيذه كالعمال وأمنـــاء النقل التابعين الذين يكون أمين النقل الأصلي مسئولاً عنهم نحو العميل.(٣)

---

(١) أبو سعد، محمد شتا، التقنيـــن المدنـــي،(د.ن) ، دار المطبوعات الجامعية،الاسكندريـــــة، صفحة ٥٥٦، قارن: مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ٥٠ .

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ٧٥١ .

(٣) كساب: مروان، عام ٢٠٠٠، الخطأ العقدي وآثار العقد، الطبعة الأولى، بدون دار نشـــر،

بيـــروت، صفحة ٤٤.

1.1.3 شروط تحقق المسئولية العقدية عن فعل الغير

ذكرنا فيما سبق أنّ المشرع الأردني لم ينص على المسئولية العقدية عن فعل الغير بشكل صريح وواضح، إلا أنه أشار إليها بصورة غير مباشرة في عدة عقود، كعقد الإيجار والمقاولة والوكالة والوديعة، ومن خلال هذه النـــصوص نـــستطيع أن نستخلص الشروط الواجب توافرها لتحقق هذه المسئولية والتي تتمثل فيما يلي:

أولاً: وجود عقد صحيح بين الدائن والمدين.

إنّ تحقق المسئوليـــة العقديـــة عن فعـــل الغيـــر يتطلب بدايةً وجودعقـــــدصحيح بين المـــدين وهـــوالمسئول والدائن وهو المضرور، حيث يكون الغير مكلفاً بتنفيـــذ هذا العقد. مثلاً في عقد الإيجار يكون المؤجر مسئولاً عن أفعال البوّاب – الذي يعد من أتباعه – تجاه المستأجر مسئولية عقدية عن فعل الغيـــر، فـــالمؤجر هنـــا هـــو المسئول والمستأجر هو المضرور، وبينهما عقد هو عقد الإيجار.(١)

وبناءً على ذلك فإنه لا يتصوّر وجود مسئولية عقدية عن فعـــل الغيـــر فـــي مرحلة التفاوض في العقد، فإذا تولى الغير نيابةً عن المسئول المفاوضة في عقد ثـــمّ قطعت المفاوضة، فأصاب قطعها الطرف الآخر بالضرر فالمسئولية عن الغيـــر لا تكون عقدية لأنّ العقد بين المسئول والمضرور لم يتم إذ هو لم يتجـــاوز مرحلـــة المفاوضات، ويجوز أن تقوم في هذه الحالة مسئولية تقصيرية هي مسئولية المتبـــوع عن تابعه إذا توافرت أركانها.(٢)

بالإضافة إلى اشتراط وجود العقد يجب أيضاً أن يكون العقد صحيحاً ونافذاً ، فإذا كان العقد غير صحيح لا تقوم المسئولية العقدية عن فعل الغير، ويتحقـــق ذلـــك بأن يكون الغير الذي أبرم العقد غير الصحيح نيابةً عن المدين المسئول هو المتسبب في البطلان، فيكون مسئولاً مسئولية تقصيرية تجاه الطرف الآخر، ويكون من أبـــرم العقد باسمه مسئولاً عنه مسئولية تقصيرية هي مسئولية المتبوع عن التابع.(٣)

---

(١) سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، صفحة ٢٥٥.

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول ، صفحة ٧٤٧.

(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ٧٤٧ .
قارن: ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، صفحة ١١٠.

أما إذا كان العقد غير نافذ كأن يكون صادراً عن فضولي فإنه يكون موقوفاً على إجازة المالك، فمثلاً في عقد الإيجار إذا لم يجز المالك العقد يجعل منه عقداً باطلاً ، ولا تترتب عليه أية مسئولية تجاه المستأجر لأنّ المسئولية العقدية لا تقوم إلا إذا كان هناك عقداً صحيحاً ونافذاً، وأكدت على ذلك محكمة التمييز الأردنية بأحد قراراتها والذي جاء فيه: " يعتبر عقد الإيجار الصادر عن شخص لا يملك حق التصرف بالعقار عقداً صادراً عن فضولي غير نافذاً وموقوفاً على إجازة المالك، وأن عدم إجازة المالك للعقد يجعل منه عقداً باطلاً ولا يرتب أية مسئولية عقدية تجاه المميز لأنّ المسئولية العقدية تترتب في حال عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه الناشئ عن العقد النافذ الملزم للجانبين وبعد إعذاره ".(١)

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يشترط وجود عقد بين المدين والغير، فالمسئولية التعاقدية عن فعل الغير تستلزم وجود عقد بين المدين (المسئول) والدائن (المضرور) فلا يشترط وجود عقد بين المدين والغير المكلّف بتنفيذ العقد، فقد يكون الغير تابعاً للمدين – التبعية بالمعنى القانوني – بدون وجود عقد بينهما وهذا ما سنتناوله لاحقاً بالتفصيل.

ثانياً: أن يعهد إلى الغير تنفيذ العقد المبرم بين الدائن والمدين.

يجب لمساءلة المدين عن فعل غيره في نطاق المسئولية العقدية أن تقوم علاقة ما بين المدين والغير، وتتوافر هذه العلاقة في حالة ما إذا عهد إلى الغير بالوفاء بما التزم به المدين، ويكون ذلك إما بالاتفاق، كأن يطلب المدين من أحد أن يساعده في تنفيذ العقد كله أو جزء منه، أو أن يكون مصدر التكليف نص القانون كما في النيابة القانونية، فالولي أو الوصي يقوم بالتصرف نيابةً عن القاصر وعليه أن يقوم بتنفيذ جميع الالتزامات المترتبة على تصرفه ما دام القاصر لم يبلغ سن

---

(١) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٩٣/٣٣٦،الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٦/١٣، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١١، سنة ١٩٩٤، صفحة ٢٧٣٦.

الرشد،(١) أي أنه يجب أن يكون الغير مكلفاً بتنفيذ التزام المدين العقــدي، ســواء كان مصدر ذلك التكليف الاتفاق أو القانون، أما إذا قام الغير في التدخل بتنفيذ العقد من تلقاء نفسه وترتب على ذلك إخلال بالتزام المدين العقدي، فإنّ هذا الأخير يعفــى من أية مسئولية لأنّ تدخل الغير يعد سبباً أجنبياً عن المدين كما بينّا سابقاً.(٢)

ثالثاً: أن يصدر خطأ ممن يعهد إليه بتنفيذ العقد.

يشترط لقيام مسئولية المدين العقدية عن فعل الغيــر أن يقــع خطــأ ممــن استخدمه في تنفيذ التزامــه العقــدي، أي أن يكــون المسلك الــذي سلكــه الغيــر يعتبــر خطــأ لــو أنــه صدرمن المدين نفسه،(٣) فإذا كان الالتزام الواقــع علــى عاتق المدين التزام بتحقيق نتيجة فإنّ خطأ الغير يتمثل في عدم تحقق هذه النتيجــة، أما إذا كان التزام ببذل عناية فإنّ خطأ الغير يتمثل في عدم بذل العناية المطلوبة، أي أنّ خطأ الغير وخطأ الأصيل (المدين) سواء.(٤)

فيشترط أن يصدر خطأ عقدي من الغير المكلف في تنفيذ العقــد ســواء كــان مساعداً أو بديلاً ولا يتصور بالتالي قيام أية مسئولية في جانب المدين في حالة مــا إذا كان هذا المساعد أو ذاك البديل قد أحسن تنفيذ العقد، فيجب لقيام مسئولية المدين عن فعل الغير أن يكون الفعل الصادرعــن الغيــــر يشكل خطأ ً، فبدون الخطأ لا تنهض المسئولية العقديــــة كقاعدة عامة.(٥)

إذا طبقنا هذا الشرط على عقد الإيجار فإنّ جميع الأعمال المادية التـــي تعــد تعرضاً من المؤجر للمستأجر إذا صدرت من الغير المكلف بتنفيــذ عقــد الإيجــار يضمنها المؤجر ويسأل عنها مسئولية عقدية عن فعل الغير.

---

(١) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ،الجزء الرابع، صفحة ٦٦ .

(٢) انظر ما تقدم صفحة ١٨.

(٣) الدنــاصوري و الشــواربي : عــز الدين وعبــد الحميــــد ، عــام ١٩٩٧، المــسئولية المدنية، الطبعة السادسة، القاهرة، صفحة ٤١١.

(٤) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة٧٥١ .

قارن كذلك: كساب، الخطأ العقدي وآثار العقد ، صفحة ٤٥.

(٥) الذنون، المرجع نفسه، صفحة ٧٩.

وبناءً على ما جاء في نص المادة ٦٨٤ من القانون المدني الأردني، فإنه يشترط لكي يعد العمل الصادر من المؤجر أو من أتباعه تعرضاً للمستأجر أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين أو على الأقل الإخلال بتلك المنفعة،(١) فالمقصود بالتعرض الصادر من المؤجر أومن أحد أتباعه حسب ما جاء في أحد قرارات محكمة التمييز الأردنية هو: " القيام بأي عمل يترتب عليه حرمان المستأجر من فائدةٍ ما من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود توفيره له بمقتضى عقد الإيجار سواءكانت تلك الفائدة مادية أو معنوية ". (٢)

فطبيعة التزام المؤجر تختلف حسب نوع التعرض، فإذا كان تعرضاً شخصياً فإن المؤجر يلتزم بالامتناع عن عمل، وهو الامتناع عن القيام بأي تعرض مادي أو قانوني، أما إذا كان التعرض صادر من الغير وهو التعرض القانوني، فإنّ التزام المؤجر يكون التزاماً بالقيام بعمل وهو أن يمنع الغير من التعرض للمستأجر، ولكن في الحالتين يكون التزام المؤجر هو التزام بتحقيق نتيجة وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً طيلة مدة الإيجار، ويترتب على ذلك أن المؤجر لا يعفى من المسئولية إذا لم تتحقق النتيجة إلا إذا أثبت أنه لم يتمكن من تأمين الانتفاع بالمأجور بسبب حادث جبري. (٣)

والسؤال الذي يثار هل يلزم مشرعنا الأردني المستأجر بالمبادرة إلى إخطار المؤجر عن حصول التعرض من الغير حتى يتمكن من رفع هذا التعرض؟

---

(١) الونداوي: كمال قاسم ثروت ، عام ١٩٧٤ ، شرح أحكام عقد الإيجار، الطبعة الأولى، مطبعة الزهراء، بغداد، صفحة ٢٠٠.

(٢) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٥٣/١٨٦، الصادر بتاريخ ١٩٥٣/١٢/١٩، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٢، سنة ١٩٥٤، صفحة ١٩٧.

(٣) الجاسم: علي إبرهيم ، عام ١٩٩٩، رسالة دكتوراة بعنوان " التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق "، جامعة عين شمس، القاهرة، صفحة ١٦٧.

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني الأردني وإلى قانون المالكين والمستأجرين لم نجد نصاً في ذلك، على خلاف ما جاء في نص المادة ٥٧٢ من القانون المدني المصري والتي أكدت على أنه إذا تحقق التعرض يجب على المستأجر إخطار المؤجر به في الوقت المناسب، (١) ويشترط كذلك أن يكون الغير قد أحدث الضرر للدائن حال تنفيذ العقد أو بسبب تنفيذه، كما في مسئولية المتبوع عن التابع، وهناك رأي من الفقه يكتفي بوجوب وقوع الخطأ من الغير بمناسبة الوظيفة، أي أن تكون الوظيفة قد ساهمت أو ساعدت الغير على ارتكاب الخطأ أو سهلت له ذلك،(٢) وسنتعرض لهذه الإشكالية تفصيلاً فيما بعد.(٣)

فإذا توافرت جميع الشروط السابقة، تتحقق المسئولية العقدية عن فعل الغير ويصبح المدين مسئولاً عن خطأ الغير الذي استخدمه في تنفيذ التزامه العقدي.

والسؤال الذي يطرح نفسه، هل تقوم مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير إذا كان عقد الإيجار غير مكتوب، أي هل تعد الشروط الثلاثة سالفة الذكر كافية لقيام المسئولية العقدية عن فعل الغير، إذا كان عقد الإيجار شفوياً؟ .

في الحقيقة أنّ الأمر في هذه الحالة لا يتعلق بمسألة قيام المسئولية العقدية عن فعل الغير أو عدم قيامها، وإنما يتعلق بمسألة إثبات عقد الإيجار، وقد نصت المادة ٤ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ على ما يلي: " يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون ". وبناءً على ما جاء في هذه المادة فإنّ المستأجر إذا أراد الرجوع على المؤجر بضمان تعرض من استخدمهم هذا الأخير في تنفيذ التزامه العقدي فإنه يستطيع إثبات وجود عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات، فالعقد الشفوي لا يعني عدم قيام مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره إذا توافرت شروطها، وإنما يتعلق الموضوع في هذا العقد بقواعد الإثبات.

(١) انظر طلبة، أنور،، عام ٢٠٠٤، المطول في شرح القانون المدني، الجزء السابع، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، صفحة ٦٤٣ .

(٢) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع، صفحة ٥٧ .

(٣) انظر صفحة ٤٥-٤٦ .

ولا بد من الإشارة إلى أنّ الفقه اختلف في الأساس الذي تبنى عليه هذه المسئولية، فمنهم من يقيمها على خطأ مفترض غير قابل لإثبات العكس، ومنهم من يرتبها على فكرة تحمل التبعة، ومنهم من يبنيها على فكرة حلول الغير محل الأصيل فيعتبر نائباً عنه فيما ارتكب من خطأ، ومنهم من يؤسسها على فكرة الضمان، وهذا الخلاف نجده في تأصيل مسئولية المتبوع عن التابع،(١) و يقول الدكتور المرحوم عبد الرزاق السنهوري فيما يتعلق بمسئولية المتبوع عن أعمال التابع:" ومتى قررنا أنّ مسئولية المتبوع عن التابع هي مسئولية عن الغير، يستوي عندنا بعد ذلك أن تقوم على فكرة الضمان أو على فكرة النيابة أو على فكرة الحلول، فكلها تؤدي إلى نتيجة رئيسية واحدة وإن اختلفت في بعض التفصيلات ".(٢) ويطبق هذا القول على المسئولية العقدية عن فعل الغير، وبما أنّ هذه المسئولية أصبحت مسألة واقعية أقرتها القوانين المختلفة سواء كان ذلك بصورةٍ مباشرة أو غير مباشرة، فإنّ البحث في أساس هذه المسئولية يعد بحثاً فقهياً نظرياً، لهذه الأسباب وجدنا أنه من غير الضروري أن ندخل في تفاصيل النظريات الفقهية التي قيلت في صدد البحث عن أساس المسئولية العقدية عن فعل الغير.

بعد استعراضنا للنظرية العامة للمسئولية العقدية عن فعل الغير والتي حاولنا أن نبين من خلالها ماهية هذه المسئولية ونطاقها وشروط تحققها، ننتقل إلى بيان متى تتحقق مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه في ضوء ما ذكرناه في هذا المبحث من أحكامٍ عامة.

1.2 تحقق مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه

بينّا في المبحث السابق أنّ المسئولية العقدية عن فعل الغير تتحقق عندما يخل مستخدمو المدين بتنفيذ التزامه العقدي وحددنا من هم الغير الذين يسأل عنهم المدين سواء كانوا مساعدين له أم بدلاء، وقد أوضحنا ذلك في إطار النظرية العامة لهذه

---

(١) انظر هذه الآراء في: السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ٧٥٢ .

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ١١٧٨ .

المسئولية، وبما أنّ موضوع دراستنا يدور حول مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال الغير فإننا سنتناول هذه المسئولية في ضوء ما جاء من أحكام في عقد الإيجار.

سنخصص هذا المبحث لبيان مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، وذلك لأنّ التعرض الصادر من أتباع المؤجر يعتبر كأنه قد صدر من المؤجر نفسه أي يعد من قبيل التعرض الشخصي،(١) ثم ننتقل بعد ذلك إلى توضيح وتحديد مفهوم التبعية بناءً على ما جاء في نص المادة ٦٨٤، ونحدد من هم أتباع المؤجر، لأننا عندما نذكر كلمة "أتباع" فإنّ أول ما يتبادر إلى ذهننا هو علاقة التبعية في المسئولية التقصيرية، ولكن موضوع دراستنا يدور حول المسئولية العقدية، فهل المقصود بالتبعية في مسئولية المؤجر العقدية هو ذات مفهوم التبعية في المسئولية التقصيرية أم أنه مختلف عنه؟

هذا ما سنوضحه في هذا المبحث بالإضافة إلى أننا سنتناول نماذج من مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، وبناءً عليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تحديد مفهوم التبعية الذي يوجب مسئولية المؤجر قبل المستأجر.

المطلب الثاني: نماذج من مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه.

1.2.1 تحديد مفهوم التبعية الذي يوجب مسئولية المؤجرقبل المستأجر

تناولت المادة ٦٨٤ من القانون المدني الأردني في فقرتها الأولى مسئولية المؤجر عن عمله الشخصي، حيث يضمن المؤجر تعرضه الشخصي للمستأجر سواء كان تعرضاً مادياً أم قانونياً، فالتعرض المادي هو قيام المؤجر بأي عملٍ من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو بملحقاتها،أمّا التعرض القانوني فيكون في حالة ادعائه حقاً له على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، كما لو أجّر عيناً غير مملوكة له ثم أصبح مالكاً لها فإنه لا يجوز له في هذه الحالة

---

(١) يكن: زهدي ، عام١٩٨٣، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، صفحة ١٥٣.

أن يحتج على المستأجر بهذا الملك،(١) وفيما يتعلق بالتعرض الصادر من الغير،(٢) فإن المؤجر لا يضمن إلا تعرضه القانوني، ويعد التعرض الصادر من أتباع المؤجر تعرضاً شخصياً. لذلك فإن جميع أعمال التعرض التي تصدر من أتباع المؤجر تعتبر كأنها صادرة من المؤجر نفسه فيكون ضامناً لها على هذا الأساس ليس على أساس أنه تعرض صادر من الغير.(٣)

يشترط في الأعمال الصادرة من المؤجر لكي تعد تعرضاً للمستأجر أن تؤدي إلى حرمانه من حق الانتفاع بالمأجور كلياً أو جزئياً، كأن يحدث في المأجور تغييراً يمنع الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها، وفي هذا الصدد قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد أحكامها بقولها:" أنّ حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور هو بحد ذاته ضرر، وإذا كان السبب فيه ناشئاً عن تعرض المؤجر فالمنفعة تكون مضمونة عليه بإنقاص الأجرة مع التعويض".(٤) ومن الجدير بالذكر أنّ المؤجر يضمن تعرضه الشخصي بناءً على المسئولية العقدية لأن أحكام ضمان التعرض تعد تطبيقاً لقواعد المسئولية العقدية،(٥) وقضت محكمة التمييز الأردنية بذلك بقولها: " أنّ قيام المؤجر بمنع المستأجر من الانتفاع بالمأجور أثناء سريان الإجارة بقوة القانون يرتب الضمان على المؤجر بالمسئولية العقدية تطبيقاً

---

(١) يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، ، صفحة ١٥٣.

(٢) لفظ الغير هنا يختلف عن الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير، فالغير بالنسبة للعلاقةالعقدية هو من يحتفظ بوصفه أجنبياً عن العقد أي من لم يكن طرفاً فيه ولا خلفاً للطرفين المتعاقدين ولا من الدائنون العاديين الذين ينصرف إليهم أثر العقد، انظر: خاطر، الغير عن العقد ، صفحة٦٤. قارن : كساب، الخطأ العقدي وآثار العقد، صفحة ٧٤.

(٣) يكن، المرجع نفسه، صفحة ١٥٣ .

(٤) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨٥/٤١، الصادربتاريخ١٩٨٥/٤/٢٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العددان١١-١٢، سنة١٩٨٥، صفحة ١٨٩٤.

(٥) مرقس: سليمان ،الوافي في شرح القانون المدني، عام ١٩٨٧،الجزء الثالث، الطبعة الرابعة، دارالكتب القانونية، القاهرة، والمنشورات الحقوقية، بيروت، صفحة ٤١٩ .

لأحكام المادتين ٦٨٤ و ٦٨٥ من القانون المدني ".(١)

لا بد من الإشارة إلى أنّ التزام المؤجر بالامتناع عن التعرض الشخصي هو التزام بتحقيق نتيجة، وبناءً على ذلك يتحقق عليه الضمان بمجرد وقوع التعرض،(٢) فهو ملزم بتحقيق النتيجة المطلوبة وهو أيضاً مسئول عن الطريقة التي يلجأ إليها في تنفيذ التزامه، فإما أن ينفذه بنفسه،(٣) لأنّ ما يعني المستأجر بالنهاية هو تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وعدم التعرض له ، سواء من قبل المؤجر أو من قبل من استعان بهم في تنفيذ عقد الإيجار، وما نودّ التوصل إليه هو أنّ ما يعد إخلالاً بالالتزام من قبل المؤجر يعد كذلك من قبل أتباعه. ولكن من هم أتباع المؤجر الذين يعد التعرض الصادر منهم تعرضاً شخصياً يضمنه المؤجر؟

تنص المادة ٦٨٤ في فقرتها الثانية على مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، حيث جاء فيها:" ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرضٍ أو ضررٍ مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجرٍ آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

لا بدّ من الإشارة إلى أنّ هناك ملاحظتين هامتين على هذا النص هما:

الملاحظة الأولى: أنّ هذا النص عندما ذكر لفظ الأتباع جاء مقترناً بشخص المؤجر فإن دلّ ذلك على شيء، فإنه يدل ويؤكد على أنّ أتباع المؤجر ليسوا من الغير،وإنما هم امتداداً لشخص المؤجر،(٤) وتظهر أهمية تعيين صفة من قام بالتعرض من

(١) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨٣/٤٢٦، الصادر بتاريخ ١٩٨٣/١١/٢٣، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد١، سنة ١٩٨٤، صفحة ١٩٩.

(٢) طلبه: المطول في شرح القانون المدني ، الجزء السابع ،صفحة ٦٥١.

(٣) الشواربي : عبد الحميد، عام ١٩٨٨، المشكلات العملية في تنفيذ العقد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، صفحة ٣٩٥.

(٤) أشار إليه: السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٢٣.

قارن: نخلة، موريس ،(د.ن)، الكامل في شرح القانون المدني، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، صفحة ١٩.

قارن كذلك : البكري، محمد عزمي، عام ١٩٩٤، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، صفحة ٤٨٤.

حيث اعتباره من أتباع المؤجر أو من غيرهم بأن تعرض الأتباع تعرض شخصي يضمنه المؤجر سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً، في حين أنه لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان مبنياً على سبب قانوني .(١)

الملاحظة الثانية: أنّ لفظ أتباع المؤجر في هذا النص جاء عاماً، فلم يحدد المشرع المقصود بالأتباع بصورةٍ واضحةٍ، مما دفع الفقه إلى تحديد مفهوم التبعية فظهر بهذا الصدد رأيان:

الرأي الأول: يرى هذا الجانب من الفقه،(٢) أنّ ما قصده المشرع بعبارة (أتباع المؤجر) الواردة في نص م ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني هو ذات ما قصده في نص المادة ١/٢٨٨/ب التي تشترط لتحقق المسئولية التقصيرية عن فعل الغير قيام علاقة تبعية بين (المتبوع والتابع) فيطبق هذا القول على مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال أتباعه، فلا بدّ من وجود علاقة تبعية بينه وبين هؤلاء الأتباع كالتي يشترط توافرها في المسئولية التقصيرية. ويشترط لقيام علاقة التبعية كما جاء في نص المادة ٢٨٨ أن يكون للمتبوع سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه على أعمال التابع، فإذا وجدت هذه السلطة في الرقابة والتوجيه بين المؤجر وأحد تابعيه وتعرض هذا التابع للمستأجر فإنّ المؤجر يسأل عن تعرضه سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً، وفي حال عدم وجود رابطة التبعية فإن المؤجر لا يسأل عن الأعمال التي تصدر من التابع ولا يعد ضامناً لها إلا إذا كان التعرض الواقع للمستأجر تعرضاً قانونياً.(٣)

ويؤكد هذا الجانب من الفقه أن القول بخلاف ما سبق يعد توسّعاً في مفهوم التبعية وخروجاً عن المعنى الذي يعطى في القانون لهذا الاصطلاح، بالإضافة إلى

---

(١) مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤٣.

قارن : البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار ، صفحة ٤٨٤ .

(٢) انظر : غضية، صالح محمود يونس،١٩٩٧، رسالة ماجستير بعنوان " التزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الأردني" ، الجامعة الأردنية ،صفحة ٥٩.

(٣) غضية، المرجع نفسه ، صفحة ٥٩ .

أنه لا يوجد مبررٌ لهذا التوسّع لأن التابع هو من يوجد للمتبوع عليه سلطة فعلية في المراقبة والإدارة.(١)

الرأي الثاني: وهو رأي أغلبية الفقهاء.

يتجه هذا الرأي إلى التوسّع في تفسير مفهوم التبعية، فيصرف التبعية إلى معنى أوسع من المقصود بها في المسئولية التقصيرية، فلا يقتصر مفهوم التبعية على من يعمل تحت رقابة وتوجيه المتبوع كالبواب والخادم،(٢) وإنما يشمل كل شخص لا يكون أجنبياً عن المؤجر في تنفيذ عقد الإيجار ويكون التعرض الصادر منه قد ساقه إليه صلته بالمؤجر،(٣) وأشار البعض إلى أنه كل شخص يعهد إليه بعمل يتصل بالمأجور أو كل من تقوم بينه وبين المؤجر صلة مكنته من التعرض للمستأجر.(٤)

نود أن نشير إلى أنّ الأساس القانوني الذي تقوم عليه مسئولية المؤجر في هذه الحالة مبني على أن فعل التابع كان نتيجةً لتدخل المؤجر الذي لولاه لما أتيح للتابع أن يقوم بالعمل الذي أدى إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولهذا لا تعد سلطة الرقابة والتوجيه على التابع هي الأساس الوحيد الذي يعتمد عليه في تقرير مسئولية المؤجر عن أفعال تابعيه ،(٥) كما جاء في الرأي الأول.

يتضح مما سبق أنّ مفهوم الأتباع الذين أشارت لهم المادة ٢/٦٨٤ أوسع وأشمل من المقصود بالأتباع في المسئولية التقصيرية، وبناءً عليه فإنّ نطاق مسئولية المؤجر هنا أعم وأوسع من مسئولية المرء عن أعمال تابعيه الواردة بنص

---

(١) فرج، عقد الإيجار ، صفحة ٥٦٨.

(٢) البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار ، صفحة ٤٨٥.

(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٢٤ .

قارن: مرقس، الوافي ، الجزء الثالث، صفحة ٤٤٠ .

قارن كذلك: العبيدي: علي هادي، عام ٢٠٠٦،العقود المسماة البيع والإيجـار، دار الثقافـة للنشروالتوزيـع، عمان، صفحة ٢٨٦.

(٤) الجـاسـم: التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق ، صفحة ١١٢.

(٥) يكن، شرح قانون الموجبات والعقود ، صفحة ١٦٧.

المادة ٢٨٨ من القانون المدني الأردني،(١) ونرى أنّ الرأي الـذي يأخـذ بفكـرة التوسع في مفهوم التبعية وعدم حصرها في إطار التبعية في المسئولية التقـصيرية هو أقرب إلى الصواب من سابقه، وذلك لأنّ الأخذ بالرأي الأول يقودنا إلـى عـدم الاعتراف بوجود مسئولية عقـدية عن فعل الغير في الحالات التي لا يكـون فيهـا للمؤجر سلطة رقابة وتوجيه على الغير، مثل علاقته مع المقاول أو المهندس الـذين يعهد إليهم بإصلاح العين المؤجرة وترميمها، فلا يوجد للمؤجر سلطة فعلية علـى أعمالهم، وبناءً على الرأي الأول لا يعد هؤلاء من أتباع المؤجر، وبالتالي إذا أخـلّ أحدهم في تنفيذ التزام المؤجر العقدي، فإنّ هذا الأخير لا يسأل عن الأعمـال التـي تصدر منهم إلا إذا كان التعرض الذي وقع للمستأجر تعرضاً قانونيـاً، فـلا يـسأل المؤجر عما يقع من أعمال مادية من غير تابعيه حتى ولو كانت تربطه بهم رابطـه تتصل بالمأجور.(٢)

ومن الجدير بالذكر أنّ موقف القضاء الأردني جاء متوافقاً مع الرأي الثـاني من الفقه الذي يتوسع في تفسير مفهوم التبعية ولم يقصره علـى التبعيـة بـالمعنى القانوني، وأشار قضاؤنا الأردني إلى ذلك بطريقة غير مباشرة، إذ قـضت محكمـة التمييز الأردنية في إحدى قراراتها بعدم مسئولية المقاول الذي ينفذ أعمـال الهـدم بناءًعلى طلبٍ من مالك العقار،(٣) فالمؤجر يسأل عن أعمال المقاول باعتباره أحـد أتباعه وذلك بناء ًعلى مفهوم التبعية الذي نصت عليه المادة ٦٨٤، لأنّ المقـاول لا يعد من أتباع المؤجر طبقاً لمفهوم التبعية في المسئولية التقصيرية، وذلـك لأنـه لا يوجد للمؤجر سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه على أعمال المقاول.

وبناء ًعلى ما ذهب إليه القضاء الأردني وتأكيداً منا علـى الأخـذ بـالرأي الثاني من الفقه الذي يأخذ بفكرة التوسع في مفهوم التبعية؛ لأنه الأقرب إلى الصواب

(١) يكن، شرح قانون الموجبات والعقود ، صفحة ١٥٤.
(٢) فرج، عقد الإيجار، صفحة ٥٦٩.
(٣) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨٠/٨٧، الصادر بتاريخ ١٩/٥/ ١٩٨٠، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٧، سنة ١٩٨٠،صفحة ١٥١٨.

فقد ارتأينا إلى تقسيم مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه إلى ثلاثة أقسام، وذلك بناءًعلى العلاقة التي تربطه بهم على النحو التالي:

أولاً: مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة تبعية بالمعنى القانوني، ويخضعون لرقابته وتوجيهه، كالعامل والخادم والبواب والسائق.

وسنتناول ذلك تفصيلاً في المطلب الثاني من هذا المبحث.

ثانياً: مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة كعلاقته مع وزوجته وأبنائه ووالديه وأخوانه وأخواته.

ثالثاً: مسئولية المؤجر عن أشخاص يستعين بهم لتنفيذ التزامه العقدي دون أن تربطه بهم علاقة تبعية بالمعنى القانوني ولا علاقة أدبية، كالمقاول والمهندس والوكيل ويعد من هذه الفئة أيضاً الدائن المرتهن وأي مستأجر آخر من المؤجر نفسه. لا بدّ من الإشارة إلى أنه بالنسبة لمسئولية المؤجرعن التعرض الصادر من مستأجر لمستأجر آخر يعد موضع خلافٍ فقهي من حيث اعتبار المستأجر المتعرض من الأتباع أو من الغير وهذا الأمر سنتطرق له لاحقاً بالتفصيل.

وسنتناول الفئتين الثانية والثالثة في الفصل الثاني من هذه الدراسة، أما الفئة الأولى فسنبين نماذج منها في المطلب الثاني فيما سيأتي.

نخلص إلى القول بأنّ المؤجر يسأل عمن يتبعون لرقابته وتوجيهه أي عن التابعين له طبقاً لمفهوم التبعية بالمعنى القانوني ويسأل أيضاً عن أشخاصٍ آخرين يعدون من الأتباع طبقاً لنص م ٢/٦٨٤.

1.2.2 نماذج من مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه

تطرقنا في المطلب السابق إلى بيان من هم أتباع المؤجر الذين يسأل عن تعرضهم المادي والقانوني، وذلك في ضوء ما جاء في نص المادة ٢/٦٨٤ من

القانون المدني الأردني، وتوصلنا إلى أنّ أتباع المؤجر الذين تربطه بهم علاقة تبعية بالمعنى القانوني هم جزء من مفهوم التبعية الذي أشارت له المادة سالفة الذكر، ولمزيد من التوضيح وجدنا أنه من الضروري أن نتناول نماذج من هؤلاء الأتباع، بحيث نحدد مسئولية المؤجر عن أعمال أتباعه الذين يتبعون له تبعية قانونية ونحدد متى تكون مسئوليته عن أعمالهم مسئولية عقدية عن فعل الغير، وسنتناول مسئولية المؤجر عن أعمال عماله، وكذلك مسئولية المؤجر عن أعمال البوابين لأنها أثارت العديد من التساؤلات.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: مسئولية المؤجر عن أعمال عماله.

الفرع الثاني: مسئولية المؤجر عن أعمال البوابين.

1.2.2.1 مسئولية المؤجر عن أعمال عماله

في البداية لا بد من الإشارة إلى مدى مسئولية المتبوع عن أفعال تابعيه وذلك طبقاً لمفهوم التبعية بالمعنى القانوني، أي أننا سنتناول الشروط الواجب توافرها لتحقق المسئولية التقصيرية عن فعل الغير - وذلك بشكلٍ مختصر- بالإضافة إلى أننا سنقارنها بالشروط الواجب توافرها لتحقق مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال هؤلاء الأتباع، وعلى الرغم من أنّ المؤجر يكون مسئولاً عن أفعال أتباعه بالحالتين إلا أنه لا بد من أن نفصل بينهما وأن لا نخلط بين المسئولية التقصيرية والمسئولية العقدية عن فعل الغير، وذلك لأنّ القواعد الخاصة بكلٍ منهما مختلفة عن الأخرى حتى نستطيع بالنهاية تحديد متى يكون المؤجر ضامنا لأفعال أتباعه الذين استعان بهم في تنفيذ عقد الإيجار، ومتى تكون مسئوليته عنهم مسئولية عقدية عن فعل الغير، وبناءً على ما جاء في نص المادة ٢٨٨ من القانون المدني الأردني (١) يشترط لتحقق مسئولية المتبوع عن أفعال تابعيه شرطان هما:

---

(١) تنص المادة ٢٨٨ مدني أردني على مايلي : " لا يسأل أحد عن فعل غيره ومع ذلك فللمحكمة بناءً على طلب المضرور إذا رأت مبرراً أن تلزم بأداء الضمان

المحكوم به على من أوقع الضرر: من كانت له على من وقع منه الإضرار سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ولو لم يكن حراً في اختياره إذا كان الفعل الضار قد صدر من التابع في حال تأدية وظيفته أو بسببها ".

أولاً: علاقة التبعية.

تقوم هذه العلاقة إذا كان للمتبوع سلطة فعلية على تابعه تخوله الرقابة والتوجيه على أعماله، وأن يكون له الحق في إصدار الأوامر والتعليمات إليه، ويرى بعض الفقه بأنه لا يشترط وجود عقد بين التابع والمتبوع لقيام علاقة التبعية،(١) إلا أنّ هذا الرأي محل نظر، فلا يتصور برأينا وجود علاقة تبعية دون أن يكون هناك عقد يربط بين المتبوع والتابع، بحيث يتسنى للمتبوع بموجب هذا العقد ممارسة سلطته الفعلية بالرقابة والتوجيه على أعمال تابعه، كالعامل، والخادم، والطاهي، والسائق، فجميعهم تابعون ومتبوعهم رب العمل، وغالباً ما يكون العقد الذي يربط بينهم عقد عمل، أما العلاقة غير العقدية بين التابع والمتبوع يتصور وجودها في حالات الولاية والوصاية والقوامة التي ينظمها بلا شك القانون،كعلاقة الأب بابنه وعلاقة الوصي بالموصى عليه.(٢)

كما يشترط في السلطة الفعلية أن تنصب على الرقابة والتوجيه أي أن يكون للمتبوع سلطة توجيه التابع من خلال إصدار الأوامر له ، وكذلك سلطة رقابة تنفيذ تلك الأوامر، ويشترط كذلك أن يقوم التابع بعمل معين لحساب المتبوع وهذا ما يميز المتبوع عن متولي الرقابة لأن رقابة الأخير لا تتناول عملاً معيناً مثل رقابة الأب على ولده،(٣) ومن الواضح أنّ هذا الشرط يؤكد على ما أشرنا إليه سابقاً بأنّ مفهوم التبعية في المسئولية التقصيرية يختلف تماماً عن مفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ المتعلقة بعقد الإيجار.

ثانياً: وقوع فعل التعدي من التابع حال تأدية وظيفته أو بسببها.

تتحقق مسئولية المتبوع إذا تحققت مسئولية التابع، فيجب أن يكون هناك خطأ صادر من التابع حتى تترتب المسئولية على المتبوع، وبالتالي لا بد من توافر أركان

(١) السنهوري ، الوسيط ، الجزء الأول ، صفحة ١١٤٧.

(٢) العوجي: مصطفى، ٢٠٠٤، القانون المدني، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية،بيروت،صفحة ٣٩٦.

(٣) سلطان، الموجز في مصادر الإلتزام ، صفحة ٣٩٩.

المسئولية الثلاثة، فعل التعدي والضرر وعلاقة السببية.(١)

ويشترط بالإضافة إلى ذلك أن يقع الخطأ أثناء تأدية التابع لوظيفته أو بسببها، ويؤكد الأستاذ عبد الرزاق السنهوري على ذلك بقوله : " يجب أن يكون التابع قد ارتكب الخطأ حال تأدية وظيفته أو بسببها، وهذا هو الضابط الذي يربط مسئولية المتبوع بعمل التابع، ويبرر في الوقت ذاته هذه المسئولية فإنه لا يجوز إطلاق مسئولية المتبوع عن كل خطأ يرتكبه التابع وإلا كانت هذه المسئولية غير مستساغة ولا معقولة ".(٢) وبناءً على ذلك تستبعد مسئولية المتبوع في حالة وقوع خطأ من التابع بمناسبة وظيفته وذلك إذا ساعدت الوظيفة أوهيأت الفرصة لوقوع الخطأ، كما في حالة استخدام أحد الخدم سكين لمخدومه في مشاجرة شخصية فقتل خصمه، فالخطأ في هذه الحالة لم يقع من التابع بسبب الوظيفة إلا أنها سهلت أو ساعدت على وقوع الخطأ.(٣)

وبناءً على ما سبق سنفترض أنّ المؤجر هو رب العمل، فيعد بالتالي متبوعاً لجميع العاملين لديه، كالخادم ، والطاهي ، والعامل ، والسائق ، والبواب ، سواء وجد بينهما عقد عمل أم لا، ويشترط كذلك أن يكون للمؤجر سلطة رقابة وتوجيه على هؤلاء الأشخاص وذلك من خلال إصدار الأوامر والتعليمات لهم، وحتى تقوم مسئوليته عن أعمال العاملين لديه يشترط أن يصدر فعل ضار من أحدهم أثناء تأدية وظيفته أو بسببها.

هذا بالنسبة للشروط الواجب توافرها في مسئولية المؤجر عن أفعال العاملين لديه بناءً على قواعد المسئولية التقصيرية، ولكن إذا تعرض أحد هؤلاء العاملين للمستأجر فهل يكفي توافر الشروط السابقة حتى يعد المؤجر ضامناً لكل تعرض يصدر منهم للمستأجر، سواء أكان تعرضاً مادياً أو قانونياً وذلك بناءً على ما جاء في نص م ٢/٦٨٤، أم أنه يلزم توافر شروط المسئولية العقدية عن فعل الغير

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول ، صفحة ١١٥٦.
(٢) السنهوري، المرجع نفسه ، صفحة ١١٥٧.
(٣) سلطان، الموجز في مصادر الألتزام ،صفحة ٤٠٢.

حتى يضمن المؤجر كل تعرضٍ صادر من العاملين لديه والتابعين له طبقاً لمفهوم التبعية بالمعنى القانوني؟

لا خلاف بأنّ المؤجر يسأل عن أفعال العاملين لديه مسئولية تقصيرية في حالة توافر شروطها، ولكن بما أنّ هؤلاء العاملين قد تعرضوا للمستأجر وبحكم قيام علاقة عقدية بين المؤجر والمستأجر فإنّ مسئولية المؤجر عن أفعالهم لا تعد مسئولية عقدية عن فعل الغير إلا إذا توافرت جميع شروطها التي ذكرناها سابقاً وهي:

١. وجود عقد صحيح بين طرفين، وهو عقد الإيجار الذي ينظم العلاقة بين المؤجر و المستأجر

٢. أن يعهد إلى الغير تنفيذ العقد المبرم بين الدائن والمدين.

٣. أن يصدر خطأ ممن يعهد إليه تنفيذ العقد حال تنفيذه أو بسببه.

وبمحاولة تطبيق الشروط السابقة على العلاقة بين المؤجر والعاملين لديه أي التابعين له تبعية قانونية باعتبارهم الغير في المسئولية العقدية عن فعل الغير نلاحظ ما يلي: بالنسبة للشرط الأول وهو وجود عقد صحيح بين المؤجر والمستأجر، فالعقد هو الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويبين الالتزامات الواقعة على كلٍ منهما، وأنّ أي إخلال يقع من أحد العاملين لدى المؤجر يعد كأنه واقعاً من المؤجر ذاته، وذلك لأن تدخل العامل باعتباره مساعداً للمؤجر في تنفيذ عقد الإيجار ما كان ليكون لولا صلته به، فإن ذلك العامل يقوم مقام المؤجر في تنفيذه لعقد الإيجار مما يؤدي إلى مساءلة المؤجر عنه مسئولية عقدية عن فعل الغير.

ولا بد من الإشارة هنا إلى أنه لا يشترط وجود عقد بين المؤجر والعامل لديه كعقد العمل، لأن المؤجر يسأل عن أفعال أتباعه سواء وجد بينهما عقد أم لا.

أما بالنسبة للشرط الثاني وهوأن يعهد المؤجر إلى أحد عماله تنفيذ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر فيعد هذا الشرط من أهم الشروط ، لأن المشكلة تبدأ من هنا، فمنذ أن يبدأ أحد أتباع المؤجر (الذي استعان به في تنفيذ العقد) في التدخل في تنفيذ التزام المؤجر الأصلي الناتج عن عقد الإيجار نجد أنفسنا داخل دائرتين متحدتي المركز مختلفتي المساحة، إحداهما: تحددها الأخطاء المرتكبة في نطاق العقد وتلك الأخطاء يسأل عنها المؤجر مسئولية عقدية، وثانيهما: الدائرة التي تحددها الأخطاء المرتكبة خارج نطاق الالتزامات العقدية وهي الأخطاء التي يسأل عنها المؤجر مسئولية تقصيرية. (١)

أي أنّ الأخطاء التي تصدر من أتباع المؤجر وتكون خارج نطاق التزاماته العقدية فإن المؤجر يسأل عنها بناءً على قواعد المسئولية التقصيرية عن فعل الغير، أما إذا كانت في إطار التزاماته العقدية فيسأل عنها مسئولية عقدية عن فعل الغير، وبما أنّ أي تعرضٍ من العاملين لدى المؤجرللمستأجر سواء كان تعرض مادي أم قانوني يعد إخلالاً بالتزام المؤجرالعقدي فإنه يسأل عنه مسئولية عقدية عن فعل الغير. (2)

ولكن هل يشترط أن يكلف المؤجر أحد العاملين لديه بالقيام بتنفيذ العقد تكليفاً صريحاً وواضحاً، أي أن يكون هناك اتفاق بينهما على ذلك، أم أنّ علاقته به كتابعٍ له كافيه لقيام مسئوليته العقدية عن أي خطأ يصدر منه ويؤدي إلى الإضرار بالمستأجر ؟؟

في الحقيقة أنه لا يمكننا القول بأنه يجب على المؤجر أن يكلف خادمه أو سائقه أو أيٍ من العاملين لديه تكليفاً صريحاً وواضحاً بتنفيذ عقد الإيجار، لأن هناك أمور يقوم بها العامل سواء كان الخادم، أو السائق، أو الطاهي بحكم وظيفته، أو بناءً على أوامر رب العمل (المؤجر) والتعليمات الصادرة إليه بشكل عام، وأثناء قيامه بهذه الأعمال يقع منه خطأ ويعتبر تعرضاً للمستأجر، فليس بالضرورة أن يكلفه المؤجر بالقيام بعمل محدد يتعلق بتنفيذ عقد الإيجار وأن يكون بينهما اتفاق مسبق على ذلك ، فقد يصدر منه الخطأ أثناء قيامه بعمله المعتاد، فإنه بحكم صلته

بالمؤجر ينفذ جميع ما يصدره إليه من أوامر وتعليمات سواء كانت متعلقة بعقد الإيجار أم لا ، ولكن يشترط أن يقع الفعل الصادر عن هذا العامل والذي يعد

(١) الذنون، ، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ، صفحة ٧٧.
(٢) الذنون، المرجع نفسه، صفحة ٧٨.

تعرضاً للمستأجر بحكم ماله من صلةٍ أو ارتباطٍ بالمؤجر وإلا فإن المؤجر لا يضمنه.(١)

أما بالنسبة للشرط الثالث وهو أن يصدر خطأ ممن يعهد إليه تنفيذ العقد حال تنفيذه أو بسببه، فيقتضي هذا الشرط أن يكون خطأ التابع صادرًا أثناء تأدية وظيفته أو بسببها، كما لو كلف المؤجر الخادم لديه بالقيام بأحد الأعمال التي تتعلق بالمأجور كتنظيف درج المبنى المؤجر، وقام هذا الخادم أثناء تأدية عمله بالتعرض للمستأجر، كأن قام بإتلاف قطعة أثاث موجودة في مدخل بيته أو قام بأي عمل من شأنه أن ينتقص من انتفاع المستأجر بالمأجور، فإنّ المؤجر يضمن هذا العمل ويسأل عن أفعال خادمه مسئولية عقدية عن فعل الغير، ولكن إذا قام الخادم بالتعرض للمستأجر كأن قام بضربه وإهانته بحكم ما بينهم من مشاحنات شخصية لا علاقة لها بوظيفته كخادم عند المؤجر، فإن هذا الأخير لا يسأل عن أفعاله.

لابدّ من الإشارة إلى أنه في المثال الذي ذكرناه سابقاً (تعرض الخادم للمستأجر أثناء قيامه بتنظيف درج المبنى المؤجر) تتوافر شروط كلتا المسئوليتين، المسئولية التقصيرية والمسئولية العقدية عن فعل الغير، فالسؤال الذي يطرح نفسه الآن ما هو الأساس القانوني الذي يمكن الاستناد إليه في هذه الحالة ؟؟ أي هل يسأل المؤجر عن أفعال العاملين لديه بناءً على المسئولية التقصيرية أم على أساس المسئولية العقدية عن فعل الغير؟

يجدر بنا قبل الإجابة على هذا التساؤل أن نشير إلى أننا من خلال عرضنا لشروط كلتا المسئوليتين ومقارنتها وجدنا أنه لا يوجد اختلاف بين المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية عن فعل الغير من حيث الشروط،(٢) إلا أنه يجب تحديد

(١) مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤٢ .

(٢) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع، صفحة ٩١.

الأساس القانوني الذي يعتمد عليه في مسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه، فهل تقوم مسئوليته بناءً على قواعد المسئولية العقدية أم بناءً على قواعد المسئولية التقصيرية عن فعل الغير في حالة توافر شروطهما؟

تعد مسألة الخيرة بين المسئوليتين التقصيرية والعقدية محل خلاف في الفقه والقضاء، فهناك جانب يرى جواز الخيرة بين المسئوليتين وهذه الفكرة لا يؤيدها إلا فئة قليلة من الفقهاء، وحجتهم في ذلك بأنّ قواعد المسئولية التقصيرية تتعلق بالنظام العام لذلك لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وأنّ مجرد وجود عقد بين الطرفين لا يمنع من تطبيقها، ويترتب على ذلك بأنه يحق للعاقد اللجوء إلى المسئولية التقصيرية في أي وقتٍ إذا لم تسعفه أحكام العقد.(١) وهناك جانب آخر يرى أنّ دعوى المسئولية العقدية تجبّ دعوى المسئولية التقصيرية وهذا هو الرأي الغالب.(٢)

فالأساس القانوني لمسئولية المؤجر عن أفعال العاملين لديه مبني على أنّ فعل التابع كان نتيجةً لتدخل المؤجر، فلولا تدخله لما أتيح للتابع أن يتعرض للمستأجر ويؤدي ذلك إلى حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهادئاً، ولهذا لا تعد سلطة الرقابة والتوجيه هي الأساس الذي يعتمد عليه في تقرير مسئولية المؤجر.(٣)

نخلص إلى القول بأنّ المؤجر يسأل عن أفعال العاملين لديه، أي التابعين له طبقاً لمفهوم التبعية بالمعنى القانوني إذا صدر منهم أيّ تعرضٍ للمستأجر وتكون مسئوليته عنهم مسئولية عقدية عن فعل الغير.

1.2.2.2 مسئولية المؤجر عن أعمال البوابين

يعدّ البواب أحد أتباع المؤجر، حيث يتبع له تبعية قانونية وذلك بسبب وجود

(١) انظر في تفاصيل ذلك: مرقس، سليمان ،١٩٧١، المسئولية المدنية في تقنينات

البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة،عام، صفحة ٦١-٧٠.
(٢) انظر: سلطان، الموجز في مصادر الالتزام ، صفحة ٣١٣ .
قارن: الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ،الجزء الرابع ، صفحة ٧٨ .
(٣) يكن، شرح قانون الموجبات والعقود ، الجزء التاسع ، صفحة ١٦٧.

علاقة التبعية بينهما، فللمؤجر سلطة فعلية على البواب، وله أيضاً الحق في الرقابة على أعماله وتوجيهه، لذلك فإن المؤجر تقوم مسئوليته عن أعمال البواب في مواجهة من لم يربطه به عقد وفقاً لقواعد المسئولية التقصيرية، بالإضافة إلى أن المؤجر قد يكلف البواب بالقيام ببعض الأعمال المتعلقة بعقد الإيجار وذلك حسب ما تقتضيه طبيعة عمله، فإنه في هذه الحالة يعد من أعوانه الذين يسأل عن الأخطاء الصادرة منهم مسئولية عقدية عن فعل الغير. ولكن متى يكون ذلك؟ أي متى يسأل المؤجر عن أعمال البواب بناءً على قواعد المسئولية العقدية؟

في البداية لا بد من الإشارة إلى أن المؤجر غير ملزم بالأصل بتوفير بواب للعمارة المؤجرة، وأن الذي يحكم بذلك هو إما وجود اتفاق في عقد الإيجار أو إذا كان العرف الجاري يقضي بذلك،(١) فإذا أوجد اتفاق في العقد على توفير بواب للعمارة فإنه يعد التزاماً يقع على عاتق المؤجر، وفي حالة عدم وجود اتفاق في العقد وكان للعمارة بواب عند الإيجار فإن المستأجريكون قد استأجر العين بما فيها من خدمات ويعد في هذه الحالة وجود البواب من ملحقات العين المؤجرة،(٢) وللعرف دور هام في هذا المجال فإذا جرى العرف على وجود بواب في المباني الكبيرة فإن من الضروري إدخال هذا في عين الاعتبار، إذ يعد ذلك حقاً للمستأجر، ويستطيع أن يلزم المؤجر بتوفير بواب للعمارة وإلا يتحمل ما يترتب عليه من نتائج إذا لم يقم بتوفير حراسة للعمارة. (٣)

لقد سبق وأن ذكرنا أنّ المؤجر يلتزم بضمان عدم التعرض الشخصي للمستأجر سواء كان تعرضاً مادياً، أو قانونياً، ويعد التعرض الصادر من أتباعه تعرضاً شخصياً يضمنه المؤجر، وبما أن البواب يعد أحد أتباع المؤجر فإن أي خطأ يصدر عنه يسبب ضررًا للمستأجر يضمنه المؤجر ويسأل عنه مسئولية عقدية،

وذلك نظرًا لوجود عقد بين المؤجر والمستأجر بالإضافة إلى أنه يشترط أن يكــون البواب معيناً من قبل المؤجر ومكلفاً بتنفيذ عقد الإيجار.

(١) فرج، عقد الإيجار ، صفحة ٥٧٢.

(٢) البكري، موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقد الإيجار ، صفحة ٩٧.

(٣) فرج، المرجع نفسه ، صفحة ٥٧٢

ومن الملاحظ أن معظم الأعمال التي يقوم بها البواب لها صلة بعقد الإيجار وأن ما يعهد به المؤجر إلى البواب هو القيام عنه بما التزم بــه،(١) مِــن صــيانة ونظافة مدخل العقار المؤجر والأماكن المشتركة فيه، وكذلك مراقبة وحراسة العقار، وتسليم البريد للمستأجرين وغير ذلك من الأعمال،(٢) بالإضافة إلى الإشراف على العقار بصفة عامة وضمان الانتفاع الهادئ للمستأجرين، ومن المتصور خلال قيــام البواب بما كلفه به المؤجر من أعمال متعلقة بعقد الإيجار أن يــصدر منــه خطــأ، ويعــد ذلك الخطأ تعرضاً للمستأجــر، وبالتالــي فإن المؤجـــر يكون مسئولاً عن ذلك التعرض ويتمثل ذلك بأن يقوم البواب بإهانة المستأجر، أو بإعطاء بيانات غيــر صحيحة لمن يسأل عنه، أو برفض تــسليمه مراســلاته، أو إيــصال المخــابرات التليفونيــة إليــــه، أو حال بينه وبين استعمال المصعد، أو امتنــع عن فتح البــاب لــه، أومنعــه من دخول المأجور أو حال دون استقباله لزائريه،(٣) وغير ذلك من الأخطاء الصادرة عن البواب والتي تعد تعرضاً للمستأجر، ومثل هذه الأعمــال إذا كانت قد سببت للمستأجر ضرراً مادياً فلا بدّ من تعويــضه عنهــا وفــق قواعــد المسئولية العقدية عن فعل الغير.

وإذا نظرنا إلى طبيعة التزام البواب ، فهو إما أن يكون التزاماً ببذل عناية أو التزاماً بتحقيق نتيجة، فمثلاً قيام البواب بتوزيع رسائل، أو طرود على المستأجرين

(١) عامر، المسئولية المدنية ، صفحة ٦٧١.

(٢) مرسي: محمــد كامل ، عام ٢٠٠٤،شرح القانون المدني الجديد، الجــزء الخامس، منشأة المعــارف، الاسكندرية، صفحة ١٦٥.

(٣) انظر حكم محكمة ليــون الابتدائية ،١٠ ديسمبر سنة ١٨٨٦، مونيثــور ليــــــون

القضائي ،١٠فبرايـــــــــــرسنـــة١٨٨٧، قـــارن حكم محكمة ليـــون الاستئنافيـــة، ٢١ ديسمبر سنة ١٨٨٧ سيريه ٨٩-٢-٣١، قـــــارن كذلك حكم محكمة باريس، أول مارس سنـــة ١٨٩٩ مجلة القانون ١٣ أبريل سنة ١٨٩٩،وحكم محكمة السين ٢ فبراير سنـــــة ١٨٨٩ سيـــريـــــــه ٨٩-٢-٧١، نقـــــلاًعن: الـــسنهوري، الوسيــــط ، الجــــزء الســـادس، صفحة ٣٢٥.

يعد التزاما بتحقيق نتيجة ، فإذا وقع من البواب إخلالاً بهذا الالتـــزام كـــأن يقـــوم بالعبث بهذه الرسائل أو التسبب بإتلافها، أوضياعها، أوالتأخر في تسليمها للمستأجر، فتقع هنا مسئولية المؤجر العقدية عن خطأ البواب، ولا يستطيع نفي هذه المـــسئولية إلا إذا قام الدليل على وقوع حادث فجائي أو قوة قاهرة، (١) ولكـــن إذا أدّى عـــدم إيصال الرسالة للمستأجر، أو التأخر في ذلك إلى الإضرار بالمرسل، فإن المـــؤجر يسأل عن خطأ البواب مسئولية المتبوع عن أفعال تابعـــه أي مـــسئولية تقـــصيرية وليست عقدية لأنه لا يوجد عقد بين المؤجر والمرسل.(٢)

وقد يكون التزام البواب التزاماً ببذل عناية، ويتمثل ذلك في التزامه بحراســـة المبنى المؤجر، ولكن أثناء قيامه بالحراسة قد تقع سرقة في العقار المؤجر فما مدى مسئولية المؤجر عن هذه السرقة؟

لا بد من الإشارة إلى أن المؤجر في الأصل لا يسأل عن السرقة التي تحدث للمستأجر لأن السرقة تعد تعرضاً مادياً صادرًا من الغير لا يـــضمنه المـــؤجر ولا يكون مسئولاً عنـــه، لكن في حالة وقوع السرقة بسبب إهمال من البواب هنـــا تقـــع مسئولية المؤجر العقدية عن تقصير البواب(٣) أي يجب أن يصدر خطأ من جانـــب البواب حتى يسأل المؤجر عنه، وبناءً عليه يعد الغياب المستمر خطأ مـــن البـــواب يؤدي إلى قيام مسئولية المؤجر قبل المستأجر عن السرقة التي حدثت نتيجـــةً لهـــذا الغياب،(٤) ولكن في بعض الأحيان قد يصعب إثبات خطـــأ البـــواب لأن التزامـــه بالحراسة يضيق ويتسع باختلاف موقع العقار واختلاف المدن، بالإضـــافة إلـــى أنّ حراسة البواب للعقار المؤجر لا تكون تامة ومستمرة، فقـــد يتنقـــل البـــواب داخـــل العمـــارة أو ينشغـــل بأمـــور عائلته أو يغادر العقار لشراء بعض الحاجات، فعلـــى

(١) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ، صفحة ٧٤ .
قارن: عامر، المسئولية المدنية ، صفحة ٦٧٢.
(٢) الذنون، المرجع نفسه ، صفحة ٧٤.
(٣) السنهوري: الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٢٧ .
(٤) مأمون: المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ١٢٧.

المستأجر أن يثبت إهمال البواب أي عدم بذله للعناية المطلوبة نتيجةً لهذا الإهمال ، وعلى المحكمة أن تراعي عند النظر في القضية الظروف التي أحاطت بها،(١) ويقع على عاتق المستأجر أيضاً إثبات علاقة السببية بين السرقة وما وقع من البواب من إهمال وإلا لا تقوم مسئولية المؤجر عن أفعال تابعه (البواب) الذي أوكل له القيام بما عليه من التزام تجاه المستأجر بحراسة العقار المؤجر.(٢)

ويشترط لتوافر مسئولية المؤجر العقدية عن أعمال البواب، أن يصدر الخطأ من البواب أثناء تأديته لعمله كتابع أو بسبب تأديته لهذا العمل، فإذا عهد المستأجر إلى البواب بمهمةٍ خاصة خارجة عن مهام عمله كتابع، كأن يطلب منه إدارة أمواله أثناء غيابه، فبدّد البواب المال الذي بين يديه وأتلفه، فإنّ المؤجر حسب رأي أغلبية الفقهاء لا يضمن هذا الإتلاف أو التبديد، لأنّ المستأجر عندما طلب من البواب إدارة أمواله فإنه استعان به بصفته الشخصية وليس بصفته مساعداً للمؤجر، فالمؤجر لا علاقة له بإدارة أموال مستأجريه وبالتالي فإنّ البواب في هذه الحالة لا يعتبر مساعداً له في تولي إدارة أموال المستأجر، وتبعاً لذلك لاتقوم مسئولية المؤجر عن أعمال البواب. (٣)

وهناك جانب من الفقه يرى أن المؤجر يكون مسئولاً عن خطأ البواب في الحالة السابقة، فيرى أنه يكفي لقيام مسئولية المؤجر أن يقع الخطأ من تابعه بمناسبة الوظيفة، أي أن تكون الوظيفة قد ساعدت التابع على ارتكاب الخطأ أو هيأت له ذلك أو سهلته عليه،(٤) وعلى هذا الأساس يذهب هذا الرأي إلى اعتبار تبديد البواب لنقود

(١) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ، صفحة ٥٧.
(٢) مأمون ، المسئولية العقدية عن فعل الغير، صفحة ١٢٧.
(٣) السنهوري: الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٢٧ .

قارن: العامري، سعدون، عام ١٩٧٤،الوجيز في شرح العقود المسماة، الطبعة الأولى، الجزء الأول، مطبعة العاني، بغداد، صفحة ٢٥٢.

(٤) نلاحظ أنّ هذا الرأي جاء متوافقاً مع ما جاء في نص القانون اليمني الذي أشار إلى أنه يشترط أن يصدر الخطأ من الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزامه أثناء تأدية وظيفتهم أو بمناسبتها أو بسببها أو إساءةً لها، انظر نص هذا القانون فيما تقدم صفحة ١١.

المستأجر خطأ يسأل عنه المؤجر مسئولية عقدية، لأنه لولا وظيفته كبواب لدى المؤجر لما سلّمه المستأجر أي مبلغ، وبالتالي لما وقع الخطأ. (١) ونحن بدورنا نؤيد ما ذهب إليه معظم الفقهاء بأن خطأ التابع يجب أن يقع أثناء تأديته لوظيفته أو بسببها، وذلك لأنه من غير المعقول أن يسأل المؤجر عن جميع أخطاء البواب التي كانت الوظيفة قد ساعدت على ارتكابها أو هيأت الفرصة لوقوعها، فهذا التوسع لا يوجد ما يبرره، فالوظيفة يجب أن يكون لها دورٌ هامٌ في وقوع الخطأ ولولاها لما استطاع التابع أن يقوم بالعمل الذي يجعله مسئولاً ، فهي ضرورية لإمكان وقوع الخطأ،(٢) لذلك لا نعتقد بصحة ما ذهب إليه الرأي الثاني في هذا الصدد.

يتضح لنا من خلال عرض النماذج السابقة أن المؤجر يسأل عن أفعال من يتبعون له تبعية قانونية، ولكننا لا نستطيع أن نقول أنّ مسئوليته عنهم تعد مسئولية تقصيرية، خاصة عندما يتعلق الأمر بالمستأجر الذي يرتبط معه بعلاقة عقدية، لذلك فإنه يسأل عن أفعالهم بناءً على قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير.

(١) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ،صفحة ٥٧.
(٢) السنهوري: الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ١١٦٦.

الفصل الثاني

مدى مسئولية المؤجر عن أفعال من استعان بهم لتنفيذ التزامه العقدي مع المستأجر

بينّا في الفصل السابق أنّ مفهوم التبعية الذي أشارت لـــه المـــادة ٢/٦٨٤ – التي تحدد مسئولية المؤجر عن التعرض للمستأجر – لا يقتصر على من تربطه بهـــم علاقة تبعية ، بل يتسع ليشمل فئات أخرى يسأل المؤجر عن تعرضـــهم للمـــستأجر مسئولية عقدية عن فعل الغير، وهؤلاء الأشخاص هم أتباع للمؤجر ولكن لا يشترط أن يكونوا خاضعين لرقابته وتوجيهه، أي أنّ تبعيتهم لـــه ليـــست تبعيـــة بـــالمعنى القانوني، بل يتبعون له بحكم ما بينهم من علاقة تختلف عن علاقة التبعية.

وسنتناول في هذا الفصل تلك الفئات وذلك تبعاً لطبيعة العلاقة التي تـــربطهم بالمؤجر، فقد تكون هذه العلاقة قانونية كمسئولية الولي أو الوصي عن أفعال القاصر أو المحجور عليه، وقد تقوم مسئولية المؤجر العقدية عن أشخاص تربطه بهم علاقة قرابة كمسئوليته عن أفعال زوجته وأبنائه ووالديه وأخوانه وأخواتـــه، وقـــد تكـــون العلاقة التي تربط بين المؤجر وتابعه قائمة على اتفاق، كالاتفاق على تنفيذ جزء من عقد الإيجار أو على تنفيذ العقد بأكمله كما في مسئولة المؤجر عن أعمال الوكيل أو المقاول.

كما أنّ مسئولية المؤجر قد تقوم عن أشخاص لا تربطه بهم علاقة قانونية أو اتفاقية أو علاقة قرابة كما في مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: المسئولية العقدية عن فعل الغير الناشئة عن نص القانون .

المبحث الثاني: مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير الناشئة عن الاتفاق .

2.1 المسئولية العقدية عن فعل الغير الناشئة عن نص القانون

سبق وأن ذكرنا أنّ المؤجر يسأل عن أفعال من يعهد إليه بتنفيذ ما التزم بـــه في عقد الإيجار، وما نودّ الإشارة إليه أنه لا يشترط أن يكلف المؤجر أتباعه بالقيام بتنفيذ التزامه العقدي بشكلٍ مباشرٍ، فقد يكون التكليف آتٍ من القانون، كمـــا فـــي مسئولية المؤجر عن أفعال من ينوبون عنه أو من ينوب عنهم نيابةً قانونية كنيابـــة الولي أو الوصي أو القيم التي تستند في تنظيم أحكامها إلى نص القانون، وســـنتناول بهذا الشأن حالة ما إذا كان الولي أو الوصي هو المؤجر، والصورة العكـــسية لهـــا وهي حالة ما إذا كان القاصر هو المؤجر وتعرض الطرف الآخر للمستأجر وهـــو القاصر أو المجنون في الحالة الأولى، والولي أو الوصي في الحالة الثانيـــة، كمـــا سنبحث في مسئولية الدائن المرتهن الذي أجّر العين المرهونة فـــي حالـــة تعـــرض الراهن للمستأجر، فهل تقوم مسئوليته العقدية قبل المستأجر عن تعرض الراهن له؟ أي هل يعد الراهن من أتباع الدائن المرتهن؟

هذا ما سنتناوله في المطلب الأول من هذا المبحـــث، أمـــا المطلـــب الثـــاني فسنخصصه لبيان مدى مسئولية المؤجر العقدية عن الأشخاص الذين تربطـــه بهـــم علاقة قرابة كزوجته ووالديه وأبنائه وأخوانه وأخواته، وسنتناول ذلك في ضوء مـــا جاء في قانون الأحوال الشخصية الأردني رقم ٣٦ لـــسنة ٢٠١٠ مـــن نـــصوصٍ متعلقة بالموضوع.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول : مسئولية المؤجرعن الأشخاص الذين يمـــثلهم والأشـــخاص الـــذين يمثلونه قانوناً.

المطلب الثاني : مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة.

2.1.1 مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين يمثلهم والأشخاص الذين يمثلونه قانوناً

تنص المادة ١٠٩ من القانون المدني الأردني على ما يلي:"١- تكون النيابة في التعاقد اتفاقية أو قانونية ٢- ويحدد سند الإنابة الصادر من الأصيل نطاق سلطة النائب عندما تكون النيابة اتفاقية، كما يحدد القانون تلك السلطة إذا كانت النيابة قانونية".يتضح من هذا النص أنّ النيابة تقسم من حيث نطاق سلطة النائب إلى نيابة

نيابة اتفاقية وقانونية،(١) فبالنسبةللأولى يكون الاتفاق مصدر النيابة فيها كما في الوكالة وسنتناول ذلك تفصيلاً في المبحث الثاني من هذا الفصل.

أما بالنسبة للنيابة القانونية والتي يكون مصدرها القانون كما في الولاية والوصاية والقوامة ستكون محور دراستنا في هذا المطلب، فإذا كان المؤجر ولياً أو وصياً أو قيماً على القاصر أو المجنون وصدر من هذا الأخير ما يعد تعرضاً للمستأجر، فهل تقوم مسئولية الولي أو الوصي أو القيم قبل المستأجرعن تعرض القاصر أو المجنون له؟؟ وهل تعد مسئوليته مسئولية عقدية عن فعل الغير؟

هذا ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب ثم ننتقل في الفرع الثاني إلى بيان مسئولية المؤجر عمّن ينوبون عنه قانوناً أي مسئوليته عن وليه أووصيه أو القيم عليه، ثمّ سنتناول في الفرع الثالث مسئولية الدائن المرتهن العقدية قبل المستأجر إذا تعرض له الراهن؟ وبناءً على ذلك سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: مسئولية المؤجر(الولي أو الوصي) عن التعرض الصادرمن القاصر أوالمجنون.

الفرع الثاني: مسئولية المؤجر (القاصر) عن التعرض الصادر من الولي أو الوصي.

الفرع الثالث: مسئولية الدائن المرتهن عن التعرض الصادر من الراهن .

2.1.1.1 مسئولية المؤجر(الولي أو الوصي)عن التعرض الصادر من القاصر أو المجنون

يعد المؤجر مسئولاً عن ضمان التعرض الصادر من الأشخاص الذين ينوب عنهم قانوناً، سواء كان تعرضهم مادياً أو قانونياً؛ لأن هؤلاء الأشخاص يعدون من

(١) تقسم النيابة من حيث مصدرها إلى نيابة قانونية ونيابة اتفاقية ونيابة قضائية، ولكن النيابة القضائية لاتخلو من تدخل القانون لتنظيمها فهي خليط من النيابة القانونية والقضائية.
انظر الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٢٥٢.

أتباعه وفقاً لمفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، ومن أكثر أنواع النيابة شيوعاً وتطبيقاً في الحياة العملية النيابة عن القاصر وكذلك النيابة عن المجنون والمعتوه والسفيه وذي الغفلة، فهذه النيابة إما أن يكون مصدرها القانون مباشرة أو القضاء بسندٍ في القانون وتشمل الولاية والوصاية،(١) لذلك سنتطرق إلى بيان أحكام الولاية بشكلٍ موجز وسريع لنبين مدى مسئولية الولي أو الوصي إذا كان مؤجراً في حالة تعرض القاصر أو المجنون للمستأجر.

تقسم الولاية إلى نوعين: ولاية على النفس وولاية على المال، فالأولى تعد من مسائل الأحوال الشخصية البحتة وهي خارج نطاق دراستنا، أما الولاية على المال فيقصد بها: السلطة التي يملك بها الولي التصرف في مال المولى عليه من بيعٍ وشراءٍ وإجارةٍ وإعارةٍ ورهنٍ وغيرها،(٢) وتثبت الولاية على القاصر سواء كان مميزاً أو غير مميز، وذلك لأنه لا يستطيع إبرام جميع التصرفات القانونية لوحده، فلا بد من وجود من ينوب عنه في ذلك، والذي ينوب عنه هو الولي أو الوصي،(٣) وحددت المادة ١٢٣ من القانون المدني الأردني لمن تكون الولاية حيث نصت على ما يلي: " ولي الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم جده الصحيح ثم وصي الجد ثم المحكمة أو الوصي الذي نصبته المحكمة ".

من خلال هذا النص نجد أن القانون أعطى الولاية على القاصر للأب أولاً ثم إلى الوصي الذي اختاره الأب وعينه في حال حياته إذا مات، ثم إلى جده الصحيح وهو أب الأب وإن علا، ثم إلى الوصي الذي اختاره الجد وعينه في حال حياته ثم إلى القاضي أو الوصي المعين من قبله.(٤)

(١) حداد: حمزة ، عام ١٩٨٢ ، مفهوم المالك في قانون المالكين والمستأجرين الجديد، بحث منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، الملحق رقم ١٢، صفحة ٩٤.

(٢) مرقس، الوافي ، صفحة ٣٤٢.

قارن : داود، أحمد محمد علي ، عام ٢٠٠٩، الأحوال الشخصية، الجزء الثالث والرابع، دار الثقافة للنشروالتوزيع، عمان، صفحة ٢٩٧ .

(٣) الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٣٦٩.

(٤) داود: المرجع نفسه ، صفحة ٢٩٩.

أما بالنسبة للفقه الإسلامي، نجد أن المذاهب الفقهية الأربعة الحنفية والشافعية والمالكية والحنابلة قد اختلفت في ترتيب الولاية على القاصر، إلا أن مشرعنا الأردني قد أخذ بما ذهب إليه الفقه الحنفي حيث جاءفي المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني أنه اعتمد في هذه المادة على المادة ٩٧٤ من مجلة الأحكام العدلية،(١) كما أكدت محكمة التمييز الأردنية على ما جاء في نص م ١٢٣ من القانون المدني الأردني، حيث قضت بإحدى قراراتها بما يلي : "بما أنّ والدي المدعين قد توفي وهما قاصران فإن الوصاية من بعده تكون لمن يعينه على ولديه القاصرين، وحيث أنه لم يفعل ولم يعين وصي على ولديه القاصرين فإن الولاية تنتقل بحكم القانون إلى الجد الصحيح ".(٢)

كما أنّ الولاية تثبت على من كان محجوراً عليه لجنونٍ أو عتهٍ أو غفلةٍ أو سفهٍ ، ويقوم بالولاية عليه قيم، وهذا الأخير يعادل الوصي في مدى ولايته،(٣) ولكن ما مدى سلطة الولي والوصي في إبرام التصرفات القانونية نيابةً عن القاصر أو المجنون؟ وما يهمنا هو مدى سلطة هؤلاء في إبرام عقد الإيجار، أي هل يجوز للولي أو الوصي أن يكون مؤجراً للعقار الذي يملكه القاصر أو المجنون؟ وإن كان كذلك ما مدى مسئوليتهم العقدية عن أفعال من ينوبون عنهم في حالة تعرضهم للمستأجر؟

عرفت المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المالك بأنه: "من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف

(١) داود: ، الأحوال الشخصية ، صفحة ٣٠٠ .
(٢) انظر قرار محكمة التمييز رقم ١٥٨٣ / ١٩٩٩، الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٤، منشورفي مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد١-٢، عام ٢٠٠٠، صفحة ٢٦٠.قارن قرارها رقم ٢٣٨٢ / ١٩٩٧، الصادر بتاريخ ١٩٩٨/٢/٢٣، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٥، عام ١٩٩٨، صفحة١٥٤٦ .
(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ١٠٦ .

العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي ".

الأصل أنّ حق الإيجار يثبت لمالك العقار، ولكن هناك حالات يخول فيها القانون للغير حق إدارة المال، ويعد التأجير عملاً من أعمال هذه الإدارة الدائرة بين النفع والضرر، ويعتبر الشخص المخول قانوناً بحق إدارة المال نائباً عن المالك في مباشرة هذا الحق.(١)

وقد أعطى القانون للولي والوصي حق إدارة أموال القاصر والمحجور عليه وذلك باعتبارهم نائبين عنهم قانوناً، فقد نصت المادة ١٢٤ من القانون المدني الأردني على أنّ: " الأب والجد إذا تصرفا في مال الصغير وكان تصرفهما بمثل القيمة أو بغبنٍ يسير صحّ العقد ونفذ ". المقصود بعبارة (التصرف) الواردة في هذا النص: هو كل عملٍ قانوني يتعلق بأموال الصغير بما فيها تأجير أمواله لذلك فإنه يجوز للولي إبرام عقد إيجار عقار القاصر ولكن يجب أن تكون الأجرة تساوي أجرة المثل أو بغبنٍ يسير،(٢) وللولي أيضاً أن يبرم عقد الإيجار لأية مدةٍ ولو زادت على ثلاثة سنوات فهو لا يعد ممن لا يملك إلا حق الإدارة كالوصي، وإنما يملك حق التصرف ومن يملك حق التصرف يملك حق الإدارة، لذلك تعد سلطة الولي في الإيجار كسلطة المالك،(٣) وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بإحدى قراراتها بأنّ عقد الإيجار لا ينفذ بحق المالك ما لم يكن هو أو من ينوب عنه مالكاً حق التصرف فيما يؤجره عملاً بنص المادة ١/٦٦٠ من القانون المدني الأردني.(٤)

(١) فرج، عقد الإيجار ، صفحة ١١٨ .
(٢) حداد، مفهوم المالك في قانزن المالكين والمستأجرين ، صفحة ٩٤ .
(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ١٠٧ .
(٤) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٣٣٧ /٩٣، الصادر بتاريخ ١٩٩٣/٦/١٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١-٢-٣، عام ١٩٩٤، صفحة ١٨٢.

أما بالنسبة للوصي فقد قيّد القانون سلطته في إبرام عقد الإيجار بأنّ اشترط ألا تزيد مدة العقد عن ثلاثة سنوات وذلك لأنه لا يملك إلا حق إبرام عقود الإدارة فقط ، كعقد الإيجار،أما عقود التصرف كالبيع والرهن والقرض وغيرها، فليس له مباشرتها إلا بإذنٍ من المحكمة المختصة،(١) وهذا ما نصت عليه المادتين ١٢٥و١٢٦ من القانون المدني الأردني، إلا أننا وجدنا أنّ موقف القضاء الأردني جاء مخالفاً لذلك، حيث منع الوصي من إيجار العقار إلا بإذنٍ من المحكمة المختصة، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بإحدى قراراتها بأنه:" لا يحق للوصي الشرعي بيع شيء من أملاك القاصرين أو رهنها أوتأجيرها دون موافقة القاضي الشرعي".(٢)

وهذا الموقف مستغرب من جانب محكمة التمييز لأنّ نص المادة ١٢٥ جاء صريحاً ولم يضع على الوصي إلا قيداً واحداً وهو ألا تزيد مدة إيجار العقار على ثلاثة سنوات، وأنه اشترط حصول الوصي على إذنٍ من المحكمة في عقود التصرف فقط وذلك في نص م ١٢٦ من القانون المدني الأردني، وعلى الأرجح أن المحكمة قد وقعت في غلط وذلك بأن تكون عبارة " أو تأجيرها " الواردة في قرارها السابق قد أضيفت سهواً، فنجدها في قرار سابق لها قد عدلت عن موقفها السابق حيث جاء فيه :" لا تصح أعمال الوصي وتصرفاته في مال الصغير كالبيع والرهن والقرض والصلح والقسمة واستثمار الأموال إلا بإذن المحكمة المختصة وبالطريقة التي تحددها المحكمة عملاً بنص م ١٢٦ من القانون المدني".(٣) نلاحظ أنّ محكمتنا الموقرة في هذا القرار تؤكد على ضرورة حصول الوصي على إذن من المحكمة

(١) الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٣٦٩.
(٢) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٦٤٠ /٩٥، الصادر بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٩، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١٢، عام ١٩٩٦، صفحة ٣٣٤٩.
(٣) انظر قرار محكمة التمييز رقم ١٧٤ /٩٤، الصادر بتاريخ ١٩٩٤/٩/١٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١، سنة ١٩٩٧، صفحة ٦٧.

المختصة عند إبرامه لعقود التصرف المتعلقة بالقاصر، وهذا لا ينطبق على عقود الإدارة كعقد الإيجار، ويعد ذلك تأكيداً على ما جاء في نص المادة ١٢٥ من القانون المدني الأردني.

نخلص إلى القول بأنّ القانون أعطى كلٍ من الولي والوصي سلطة إبرام عقد الإيجار نيابةً عن القاصر أو المجنون، أي أنه يجوز أن يكون الولي أو الوصي (مؤجراً)، وبعد أن وضحنا ذلك ننتقل إلى بيان مدى مسئولية الولي أو الوصي عن أفعال القاصر في حالة تعرضه للمستأجر.

نصت المادة ٢٨٨ من القانون المدني الأردني على أنّ كل من وجبت عليه قانوناً أو اتفاقاً رقابة شخصٍ بحاجةٍ إلى الرقابة بسبب قصره أو حالته العقلية أو الجسمية يُلزم بتعويض الضرر الذي يسببه ذلك الشخص للغير، أي أنّ الولي أو الوصي يسأل عن أفعال القاصر أو المجنون بناءً على أحكام مسئولية متولي الرقابة،(١) ولكن بما أنّ هناك عقد يربط بين متولي الرقابة والمضرور وهو المستأجر، فهل يجوز أن يرجع هذا الأخير على متولي الرقابة بناءً على قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير؟

إنّ الإجابة على هذا السؤال تبدو للوهلة الأولى بالإيجاب، ولكن إذا طبقنا شروط المسئولية العقدية عن فعل الغير على هذه الحالة وخاصةً الشرط الذي يقتضي أن يعهد المدين إلى الغير بتنفيذ العقد فإننا سنتوصل إلى نتيجةٍ غير منطقية، فالولي والوصي هو المدين الأصلي في عقد الإيجار ولا يعقل أن يكلّف القاصر أو المجنون الذي يعجز عن القيام بأموره بنفسه، وهذا الالتزام يفرضه عليه القانون، وعلته هي حاجة الشخص الموضوع تحت رقابة غيره إلى هذه الرقابة إما بسبب

قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، فالقاصر بحاجة ٍ للرقابة بسبب قصره، والمجنون والمعتوه وذو الغفلة بحاجة ٍ للرقابة بسبب حالتهم العقلية، والأعمى والمقعد والمشلول بحاجة ٍ للرقابة بسبب حالتهم الجسدية، فالقانون كلَّف الولي

---

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ١١٢٤.

والوصي بتولي الرقابة على القاصر أو المجنون، لذلك لا يتصور أن يقوم الملزم بالرقابة بتكليف من هو تحت الرقابة بالقيام بتنفيذ التزاماته العقدية مع الغير.(١)

وبناء ً على ذلك لا تقوم مسئولية الولي أو الوصي العقدية عن فعل الغير بسبب استحالة توافر أهم شروط هذه المسئولية وهو شرط (تكليف الغير بتنفيذ العقد)، وأود أن ألفت النظر إلى أنّه لا يوجد أي اتجاه بالفقه والقضاء إلى اعتبار القاصر أو المجنون من أتباع المؤجر(الولي أو الوصي)، صحيح أنّ أغلب الفقه يذهب إلى التوسع في مفهوم التبعية وعدم حصرها في إطار التبعية القانونية،(٢) إلا أنّنا نرى أنه من غير المعقول اعتبار القاصر والمجنون من أتباع المؤجر الذين يسأل عن أفعالهم مسئولية عقدية عن فعل الغير للأسباب التي ذكرناها، بالإضافة إلى أن القول بذلك يعد توسعاً لا مبرر له، وبناء ً على ذلك إذا تعرض القاصرأوالمجنون للمستأجر فإنّ الولي أو الوصي يسأل عنهم وفقاً للقواعد المتعلقة بمسئولية متولي الرقابة.(٣)

2.1.1.2 مسئولية المؤجر (القاصر) عن التعرض الصادر من الولي أو الوصي

ذكرنا في الفرع السابق أنّ الولاية تثبت على القاصر المميز وغير المميز أو المحجور عليه لجنون ٍ أو عته ٍ أو غفلة ٍ أو سفه ٍ، وتكون الولاية للولي أو الوصي أو القيم، فهؤلاء الأشخاص ينوبون عن القاصر أو المجنون في إبرام التصرفات القانونية، كما بينّا سابقاً أنه إذا أخلّ النائب القانوني أو الاتفاقي بالتزامات المدين العقدية، فإنّ المدين يسأل عن ذلك بناء ً على قواعد المسئولية العقدية عن فعل

الغير، فبالنسبة للنيابة القانونية يعد الولي أو الوصي هو(الغير) في تلك المسئولية(٤) ولكن يثور التساؤل حول إمكانية أن يكون من ينوب عنه الولي أو الوصي هو

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول، صفحة ١١٢٥.

(٢) انظر ما تقدم: صفحة ٣٤-٣٥.

(٣) انظر في تفاصيل ذلك: العوجي، القانون المدني ، الجزء الثاني ، صفحة ٣٩٣-٤١٣ .

(٤) انظر ما تقدم صفحة ٢٠-٢٢.

المؤجر، أي هل يجوز أن يكون القاصر أو المحجور عليه مؤجرًا ؟ وإن كان الأمر كذلك هل تقع على عاتقه المسئولية عن الأخطاء التي تقع من الولي أو الوصي بحق المستأجر؟ وهل يمكن لهذا الأخير أن يرجع على القاصر وفق أحكام المسئولية العقدية عن فعل الغير باعتباره مؤجرًا يطالبه بالتعويض من ماله على أساس هذه المسئولية؟ ولو تصوّرنا أنّ هذه الفرضية ممكنة، كيف يمكن لنا أن نتصور قيام مسئولية القاصر باعتباره مؤجرًا نحو المستأجر عن فعلٍ ارتكب ممن يعد هو المسئول أساساً عن رعاية أمواله بموجب القانون؟

نصت المادة ٦٥٩ من القانون المدني الأردني على أنه: " يشترط لانعقاد الإجارة أهلية العاقدين وقت العقد "، كما عرفت المادة ٢ من قانون المالكين والمستأجرين المالك بأنه: "من يملك حق التصرف فيما يؤجره ----- أوالشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار"، تشيرهذه المواد إلى أنه يشترط في المؤجرأن تتوافر فيه الأهلية اللازمة لإبرام العقد،فالإيجار يعد عملاً من أعمال الإدارة حسب ما جاء في نص المادة ١٢٥ من المدني الأردني،(١) لذلك فإنه يكفي أن يتوافر في المؤجر أهلية الإدارة، وتعد الأهلية من أهم شروط صحة عقد الإيجار، وقد ربط القانون بين السن ودرجة الأهلية، لذلك فإنّ كل من بلغ سن الرشد - وهي ثماني عشرة سنةٍ شمسيةٍ وفقاً للقانون الأردني،(٢) - ولم يحجر عليه، له أهلية التصرف في أمواله، ومن باب أولى يكون له أهلية إدارتها ، وبالتالي فإنّ عقد الإيجار الصادر منه يكون صحيحاً، أما إذا كان صغيراً غير مميز - لم يبلغ سن سبع سنوات،(٣) - أو مجنوناً فإنه لا يملك أهلية التصرف ولا أهلية الإدارة ولا يجوز له

(١) نصت المادة ١٢٥ من القانون المدني الأردني على أنّ : " ----- من عقود الإدارة بوجهٍ خاص الإيجار ".
(٢) نصت المادة ٢/٤٣ من القانون المدني الأردني على أنّ : " سن الرشد هي ثماني عشرة سنة شمسية كاملة ".
(٣) نصت المادة ٣/١١٨ من القانون المدني الأردني على أنّ : " سن التمييز سبع سنوات كاملة" .

إبرام عقد الإيجار، وإلا كان العقد باطلاً،(١) أما الصغير المميز فإن تصرفاته تكون صحيحة إذا كانت نافعة له نفعاً محضاً، وباطلة متى كانت ضارةً له ضرراً محضاً، أما تصرفاته الدائرة بين النفع والضرر (ويعد عقد الإيجار من هذه الفئة) فإنها تنعقد موقوفة على إجازة الولي أو القاصر بعد بلوغه سن الرشد، وذلك حسب ما جاء في نص المادة ١١٨ من القانون المدني الأردني،(٢) ولكن الصغيرالمميزقد تتوافرفيه أهلية إدارة محدودة، وبالتالي فإنّ الإيجارالصادرمنه يكون صحيحاً إذا صدر في حدود هذه الأهلية،(٣) وقد أجاز القانون للولي أن يسلِّم الصغير المميز الذي أكمل الخامسة عشرة من عمره مقدارًا من ماله ويأذن له بممارسة التجارة ، بعد أن يحصل على إذنٍ من المحكمة ، والإذن قد يكون مطلقاً أو مقيداً ، فقد نصت المادة ١/١١٩ من القانون المدني الأردني على ذلك بقولها : " للولي بترخيصٍ من المحكمة أن يسلم الصغير المميز إذا أكمل الخامسة عشرة مقداراً من ماله ويأذن له في التجارة تجربةً له، ويكون الإذن مطلقاً أو مقيداً " وبناءً على ما جاء في هذا النص يجوز للصغير المأذون له إبرام التصرفات الدائرة بين النفع والضرر مثل عقد الإيجار ، ويعد العقد الصادر منه صحيحاً لأنه يتمتع بأهلية أداء كاملة في حدود التصرفات التي أذن له وليه فيها ،(٤) وذلك وفقاً لما جاء في نص المادة ١٢٠ من القانون المدني الأردني والتي نصت على ما يلي : " الصغير المأذون في التصرفات الداخلة تحت الإذن كالبالغ سن الرشد ".

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٢٨٦.

قارن: حمزة، محمود جلال ، عام ٢٠٠٥، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، عمان، صفحة ٢٨٦.

(٢) نصت المادة ١١٨ من القانون المدني الأردني على أن : "١- تصرفات الصغير المميز صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً ٢- أمّا التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتعقد موقوفة على إجازة الولي في الحدود التي يجوز فيها له التصرف ابتداءً أو إجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد ".

(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٩٨.

(٤) الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٣٧١-٣٧٢.

كما أنه يتصور أن يكون القاصر أو المحجور عليه مؤجرًا في حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار نائبه القانوني (وليه أو وصيه)، ومن المتعارف عليه وفقاً للقواعد العامة أنّ ما ينشأ عن العقد الذي يبرمه النائب باسم الأصيل من حقوقٍ والتزامات تتصرف جميعها إلى الأصيل، وفي هذه الحالة فإنّ القاصر أو المحجور عليه يكسب الحقوق ويتحمل الالتزامات التي تعاقد عليها النائب باسمه، وبتطبيق هذه القواعد على الحالة التي نحن بصددها فإنّ من يتعامل مع النائب وهو (المستأجر) في عقد الإيجار تثبت حقوقه قبل الأصيل وهو (المؤجر القاصر) ويلتزم بها نحوه ولا علاقة للمستأجر بالنائب.(١)

وقد أكّدت محكمة التمييز الأردنية على ذلك، حيث قضت بإحدى قراراتها بما يلي: "إذا تعاقد ولي القاصرين بصفته الشخصية أو بصفته ولياً عن أولاده القاصرين ونائباً عنهم فإنّ أبناء النائب هم الذين يعتبرون طرفاً في التعاقد وتتصرف إليهم جميع آثار العقد الذي أبرمه النائب، ويكسبون مباشرةً كل ما ينشأ عن العقد من حقوقٍ ويقع على عاتقهم كل ما يترتب عليه من واجبات، حتى وإن لم يذكر الولي أنه يتعاقد بهذه الصفة عند إبرام العقد ". (٢)

والنتيجة التي توصلنا لها هي أنّ القاصر يمكن أن يكون مؤجراً وذلك في حالتين هما: ١- إذا كان القاصر صغيراً مميزاً، لأن الإيجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، وكذلك الحال بالنسبة للصغير المميز المأذون له في التجارة .٢- أن يتولى إبرام عقد الإيجار الولي أو الوصي مع انصراف جميع آثاره إلى القاصر أو المحجور عليه.

(١) السنهوري: عبد الرزاق ، (د.ن) ، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، المجمع العلمي العربي الإسلامي، بيروت، صفحة ٥٩.
قارن: أبو سعد، التقنين المدني ، الجزء الأول ، صفحة ١٠٤.

(٢) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٩٩/٦١، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/٨/٣١، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٥-٦، سنة ٢٠٠٠، صفحة ١٦٥٥.

والسؤال الذي يطرح نفسه، هل يعد الولي أو الوصي من أتباع المؤجر (القاصر) الذين يسأل عن أفعالهم مسئولية عقدية ؟ أي هل يعد الولي أو الوصي تابعاً للقاصر وفقاً لمفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ ؟ وهل يسأل القاصر باعتباره مؤجراً عن تعرض وليه أو وصيه للمستأجر؟

ذكرنا أنّ نص المادة ٢/٦٨٤ الذي أشار إلى مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال أتباعه جاء نصاً عاماً ولم يحدد من هؤلاء الأتباع، أي أنه لم ينص على اعتبار الولي أو الوصي تابعاً للقاصر،(١) ولكن لا يقصد بالتبعية هنا التبعية القانونية بل التبعية وفقاً لما جاء في نص المادة سالفة الذكر،(٢) وبالتالي فإنّ المستأجر يستطيع الرجوع على القاصر باعتباره مؤجراً ويطالبه بالتعويض من ماله على أساس المسئولية العقدية عن فعل الغير في حالة تعرض الولي أو الوصي له سواء كان تعرضه مادياً أو قانونياً، ويعد القاصر ضامناً له على أساس أنه تعرض شخصي منه.(٣)

وما نودّ الإشارة إليه في هذه الحالة أنّ كون القاصر يستطيع إبرام عقد الإيجار في حالاتٍ معينة ويكون تصرفه صحيحاً ونافذاً لا يعني انقطاع صلته بالولي أو الوصي ، ففي الحالتين السابقتين نرى أنّ الولي أو الوصي يبقى على صلةٍ بالقاصر، ففي الحالة الأولى يبقى الصغير المأذون له بالتجارة تحت إشراف وليه، بحيث إذا رأى الولي أنّ الصغير لا يحسن التصرف فإنه يجوز له أن يبطل الإذن ويحجر على الصغير،(٤) فولايته تبقى قائمة وأثناء ذلك إذا تعرض الولي للمستأجر

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٢٤.
قارن: مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤١.

قارن كذلك: الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، صفحة ١٧٢.

(٢) لا يعد الولي أو الوصي تابعاً للقاصر وفقاً لمفهوم التبعية القانونية لأنه ليس له سلطة الرقابة والتوجيه عليه. أشار إلى ذلك: السنهوري،الوسيط ، الجزء الأول، صفحة١١٥١.

(٣) الزعبي، المرجع نفسه ، صفحة ١٧١ .

(٤) الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٣٧٢.

يسأل القاصر عن تعرضه مسئولية عقدية عن فعل الغير لأنّ صلته بالمؤجر هي التي مكنته من التعرض للمستأجر.(١)

أما بالنسبة للحالة الثانية وهي إبرام عقد الإيجار من قِبل الولي أو الوصي مع انصراف جميع آثاره إلى القاصر، في الحقيقة أنه في هذه الحالة لا بدّ من أن نشير إلى أنّ النيابة في التعاقد تختلف عن النيابة في تنفيذ العقد، ولقيام مسئولية القاصر العقدية عن تعرض وليه أو وصيه للمستأجر لا بدّ أن تكون الولاية قائمة ومستمرة أثناء تنفيذ عقد الإيجار، وذلك لأنّ قيام المسئولية العقدية عن فعل الغير تقتضي أن يقع التعرض في مرحلة تنفيذ العقد، أي في المرحلة التي يحل فيها الولي أو الوصي محل القاصر في تنفيذ التزامه العقدي،(٢) إذاً لا يكفي وجود الولاية على القاصر أثناء انعقاد العقد حتى تقوم مسئوليته العقدية، فإذا أبرم الولي أو الوصي العقد باسم القاصر فإن علاقته به تبقى قائمة ما دامت ولايته مستمرة،ويسأل القاصر عن تعرضه ولكن إذا انتهت ولايته ثم تعرض للمستأجر أثناء تنفيذ عقد الإيجار، فإنّ القاصر لا يسأل عن تعرضه إلا إذا كان تعرضاً قانونياً، ويعتبر الولي أو الوصي في هذه الحالة من الغير، لأنه يشترط أن يقع فعل التعرض من الأتباع بحكم ما لهم من صلة بالمؤجر وإلا فإنه لا يضمنه،(٣) ونرى أنه من غير المعقول أن يبقى القاصر بعد بلوغه سن الرشد مسئولاً عن تعرض من كان وليه أو وصياً عليه للمستأجر، لأنّ السبب في قيام مسئوليته عنه واعتباره من أتباعه قد زال، وصلته به قد انتهت، إلا في حالة ما إذا كان الولي أو الوصي تابعاً له لسبب آخر غير الولاية أو الوصاية، فالأب مثلاً يعد من أتباع المؤجر بحكم ما بينهما من صلة قرابة، وسنتناول هذه الفرضية في المطلب الثاني من هذا المبحث.

(١) مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤٢ .
(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء الأول ،صفحة ٧٥١.
(٣) مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤.

والسؤال الذي يثار، ما هي المُكنات التي يتمتع بها القاصر بموجب قواعد الولاية والوصاية لعزل الولي أو الوصي أو مطالبته بالتعويض عمّا أداه عنه للمستأجر؟ وما مدى تطبيق أحكام مسئولية متولي الرقابة على الولي أو الوصي عندما يرتكب فعلاً يلحق ضرراً بالقاصر باعتبار هذا الوضع عكس واقع حال مسئولية متولي الرقابة، لأنّ هذا الأخير يكون مسئولاً عن أفعال القاصر وليس العكس، ونحن أمام فرضية فيها إخلال من قبل متولي الرقابة وليس القاصر.

نعتقد أنه لا مجال لتطبيق قواعد مسئولية متولي الرقابة على هذه الحالة، وذلك لأنّ الولي أو الوصي يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن أفعاله ولا شأن للقاصر بها، أي أنّ هذه الحالة تعتبر خارج نطاق تطبيق قواعد هذه المسئولية، وبالتالي فإنّ المستأجر يرجع على القاصر بناءً على قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير، فيسأل القاصر عن وليه أو وصيه في حالة وقوع تعرض ٍ منه للمستأجر، كأن يقوم بإحداث تغيير في المأجور أو أن يخل بانتفاع المستأجر به، كقيامه بهدم طابق في العقار، أو أن يقفل باباً فيه أو يسد نافذة أو أن يغير من ترتيب الغرف في المنزل على خلاف ما تمّ الاتفاق عليه مع المؤجر، فأي فعل ٍضار يصدرمن الولي أو الوصي ويعد تعرضاً للمستأجر يسأل عنه المؤجر بناءً على قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير.(١)

أمّا بالنسبة لرجوع القاصر على الولي أو الوصي بما أدّاه عنه، فإننا لم نعثر على نص في قانون الأحوال الشخصية ينظم هذه المسألة، وبناءً على ما جاء في نصوص القانون المدني الأردني يستطيع القاصر بعد ما يقوم بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر ٍ ناشئ عن إخلال وليه أو وصيه بالالتزام العقدي أن يرجع على وليه أو وصيه في حدود مبلغ التعويض الذي دفعه للمستأجر بدعوى المسئولية

التقصيرية، ولا يستطيع الرجوع عليه بدعوى المسئولية العقدية لأنّ الولي أو الوصي يعد مكلفاً بتنفيذ التزامات المؤجر العقدية (القاصر) بموجب القانون فلا يوجد عقد بين القاصر ووليه أو وصيه. (٢)

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، ، صفحة ١٧٢.
(٢) الجبوري، المبسوط ، الجزء الأول، صفحة ٨١-٨٢.

بالإضافة إلى أنّ القانون أعطى القاضي سلطة عزل الولي أو تقييد ولايته إذا أصبحت أموال القاصر في خطر بسبب سوء تصرف الولي، كما لو عرف بسوء تدبيره وإهماله في إدارة ورعاية أموال القاصر، وهذا ما نصت عليه المادة ١٢٤ /٢ من القانون المدني الأردني والتي جاء فيها: " أما إذا عرفا (الأب والجد) بسوء التصرف فللحاكم أن يقيد من ولايتهما أو أن يسلبهما هذه الولاية "، ويقصد بسلب الولاية إنهائها وتجريد الولي من جميع السلطات التي منحها إياه القانون على مال القاصر،أي أنه يفقد صفته كنائب قانوني على القاصر.(١)

2.1.1.3 مسئولية الدائن المرتهن عن التعرض الصادر من الراهن

لا بدّ في إطار الحديث عن الرهن أن نفرق بدايةً بين الرهن التأميني والرهن الحيازي، ففي الرهن التأميني لا تنتقل الحيازة إلى الدائن المرتهن بل يبقى المرهون في حيازة الدائن، وبالتالي لا يتصور أن يكون الدائن المرتهن نائباً عنه، لأنه لا يحوز الشيء ولا يمكنه تأجيره أو القيام بأي عملٍ من هذا القبيل، أما في الرهن الحيازي فإنّ الحيازة تنتقل إلى يد الدائن المرتهن أو إلى يد شخصٍ عدل،(٢) فإذا كانت الحيازة تحت يد الدائن المرتهن فهل يتصور أن يقوم بالتأجير نيابةً عن الراهن؟

أعطى القانون للدائن المرتهن حيازياً الحق في استغلال العين المرهونة وفقاً لما أعدت له ليحصل من وراء ذلك على ما يمكن أن تغلّه من ثمار وتستنزل الغلة من الدين الأصلي،(٣) وهذا ما أكدت عليه المادة ٣/١٣٩٣ من القانون المدني

(١) القطري: حارس علي ، الموسوعة التطبيقية للأحوال الشخصية، دار محمود للنشر والتوزيع،القاهرة، (د.ن) ،صفحة ٦٥– ٦٦.

(٢) نصت المادة ١٣٩٩ من القانون المدني الأردني على: " يجب لنفاذ عقد الرهن الحيازي في حق الغير أن يكون المرهون في يد الدائن المرتهن أو العدل الذي ارتضاه الطرفان ".

(٣) الفضل والفتلاوي:منذر وصاحب ، عام ١٩٩٥، شرح القانون المدني الأردني، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشروالتوزيع، عمان، صفحة ١٨٧.

الأردني والتي جاء فيها: " للمرتهن أن يستغل المرهون حيازياً استغلالاً كاملاً بإذن الراهن، على أن يحسم ما حصل عليه من الغلة أولاً من النفقات التي أداها عن الراهن وثانياً من أصل الدين "، تشير هذه المادة إلى أنّ للدائن المرتهن الحق في استثمار المال المرهون سواء كان منقولاً أو عقاراً واستغلاله ليحصل على ما يمكن أن يغلّه من ثمار، وله الحق في أن يؤجر هذا المال ثم يخصم ما يحصل عليه من الفائدة والنفقات ثم من رأس المال،(١) أي أنه يجوز أن يكون الدائن المرتهن رهناً حيازياً مؤجراً، ولكن قيد القانون حقه في إيجار العقار بموافقة الراهن إذ نصت م ١٣٩٣/١ على أنه: " لا يجوز للمرتهن أن ينتفع بالمرهون حيازياً منقولاً أو عقاراً بغير إذن من الراهن". فالدائن له الحق في إيجار العقار المرهون ولكن لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد حصوله على إذنٍ من الراهن، فإذا وافق الراهن على ذلك جاز للمرتهن تأجير المرهون إما للراهن نفسه أو أن يقوم بالتأجير إلى الغير، أما إذا لم يأذن له فليس له الحق في أن يؤجره، لأنه لا يملك ولاية الانتفاع بنفسه وبالتالي فإنه لا يملك تسليط غيره عليه.(٢)

فالدائن المرتهن رهناً حيازياً يستطيع أن يؤجر العقار المرهون إذا حصل على موافقة الراهن، ولا خلاف في الفقه على ذلك، لأنّ موقف القانون جاء صريحاً وواضحاً، لكن اختلف الفقه في تحديد الأساس الذي تقوم عليه سلطة الدائن المرتهن في استثمار واستغلال المال المرهون، فهناك جانب يرى أنّ الدائن المرتهن يعد نائباً عن الراهن لأنه لا يستطيع استغلال المرهون إلا بإذنه، وأنّ هذه النيابة تعد نيابة قانونية فهي تسمح للدائن المرتهن ممارسة حق الإدارة، وبناءً على ذلك يستطيع أن يؤجر المرهون لمدةٍ لا تزيد على ثلاث سنوات،(٣) وهناك جانب آخر يرى أنّه

(١) فرج، عقد الإيجار ، صفحة ١١٦ .

(٢) الشيـــخ: أسامـــة عبد العليم فـــــرج ، عـــام ٢٠٠٦ ، أحكـــام مسئوليـــة المديــــــن، دار الجامعـــة الجـــديـــــدة، الاسكندريـــــــة، صفحة ٤٧٣.

(٣) مرقس، الوافي ،الجزء الثالث، صفحة ١٧٠ – ١٧٣.

قارن العبيدي، العقود المسماة ، صفحة ٣٢١.

لا يعد وكيلاً أو نائباً عن الراهن، وأنّ حقه في تأجير العين المرهونة هو حق أصيل يثبت له بحكم القانون الذي أجاز له استغلال العين، لذلك تثبت له حقـــوق المـــؤجر والتزاماته، وأنّ حقه في التأجير من حيث المدة مرتبطاً ببقاء حق الرهن قائماً.(١)

ومن جانبنا نؤيد ما ذهب إليه الرأي الأول الذي يقول بأنّ الدائن المرتهن يعد وكيلاً أو نائباً عن الراهن، ونرى أنه الأقرب إلى الصواب، بالإضافة إلى أننا نـــرى أن ما ذهب إليه الرأي الثاني بالقول بأنّ حق الدائن المـــرتهن فـــي تـــأجير العـــين المرهونة هـــو حـــق أصيل يثبت لـــه بحكم القانون هو قولٌ لا تشوبه شائبة، فنص القـــانون جـــاء واضحاً بإعطـــاء الدائـــن المـــرتهن الحـــــق فـــــي استغـــــلال المـــرهون استغـــلالاً كامـــلاً لكنـــه علّـــق هذا الحق على شرط وهوالحصول على موافقة المدين الراهن، وبناءً على ذلك يمكننا اعتبار هذه النيابة نيابـــة مـــن نـــوعٍ خاص، فهي نيابة يقرّها القانون وتجد أساسها في نص المادة ١٣٩٣ مـــن القـــانون، ولكن لا يملك الدائن المرتهن رهناً حيازياً الحق في تـــأجير ولا اســـتغلال الـــشيء المرهون إلا بموافقة الراهن، وهذا يعني أنه لا يعدّ نائباً إلا في كل حالةٍ يوافق فيها الراهن على استغلال المرهون بتأجيره، فإذا تحققت هذه الموافقـــة أصـــبح الـــدائن المرتهن نائباً عن الراهن فـــي تأجيرالعين المرهونة، أما إذا لم يوافق الراهن فـــإنّ الدائن المرتهن لا يستطيع ممارسة حقه بالتأجير إلا بعد الحـــصول علـــى موافقـــة الراهن على ذلك.

نخلص إلى القول بأنه يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العين المرهونة بموافقة الراهن، وفي حالة قيام الراهن بأي عملٍ من شأنه حرمان المستأجر مـــن الانتفـــاع بالعين المؤجرة أو قيامه بأي عملٍ من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بالانتفاع الهادئ

للمستأجر فإنّ المؤجر يضمنه باعتباره نائباً عنه، لذلك فإنّ قيام الراهن بأي عملٍ من شأنه مضايقة المستأجر – كأن يمنعه من دخول العقار المؤجر، أو أن يلوث له المياه، أو أن يقطع عنه خطوط الهاتف – يرتب المسئولية على الدائن المرتهن وتكون تصرفات الراهن كأنها صادرة عنه؛ لأن الراهن يعد من أتباع المؤجر وبالتالي

(١) فرج، عقد الإيجار، صفحة ١١٧.

يكون ضامناً لتعرض تابعه المادي والقانوني،(١) وقد قضي بهذا الشأن بأنه: " إذا تعرض الراهن أو أحد ورثته لمستأجر العين المرهونة من الدائن المرتهن كان تعرضه هذا إخلالاً بالتزاماته الناشئة عن عقد الرهن يستوجب مسئوليته عن التعويض المستحق للمستأجر بسبب هذا التعرض ".(٢) ويفهم من ذلك أنّ المؤجر يضمن تعرض الراهن إزاء المستأجر لأنه يعد من أتباعه، وله الرجوع على الراهن بما أداه تعويضاً للمستأجر.

2.1.2 مسئولية المؤجر عن الأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة

يشترط لقيام مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره أن يكون الأشخاص الذين يتدخلون في تنفيذ عقد الإيجار إما مساعدين له أو بدلاء عنه،(٣) ولكن بما أنّ القانون لم يحدد نطاق المسئولية العقدية عن فعل الغير، فإن الفقه ذهب إلى عدم حصر نطاقها في هاتين الفئتين من الأشخاص، فإذا أبرم رب الأسرةعقداً من عقود الإيجارفإنّ أهل بيته وأقاربه الذين يقيمون معه لا يمكن اعتبارهم أعواناً للمؤجر ولا بدلاء عنه، لذلك فإن نطاق مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال غيره يتجاوز الأشخاص الذين يعهد إليهم بتنفيذ التزامه العقدي،(٤) ويعد تدخلهم في تنفيذ عقد الإيجار متأتٍ بحكم ما بينهم وبين المؤجر من علاقة قرابة مكنتهم من التعرض للمستأجر، وبالتالي يعدّون من أتباع المؤجر الذين يضمن ما يصدر عنهم من تعرضٍ للمستأجر سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً،(٥) ولكن هل يعد كل من

(١) الزعبي: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٧٢.

(٢) حكم محكمة سوهاج الابتدائية، ٢٥ مايو ١٩٤١، مجلة المحاماة، السنة ٢١، قاعدة ٣٣٤، صفحة١٠٣٣ . نقلاً عن: مرقس، الوافي ، الجزء الثالث صفحة ٤٤١.

(٣) انظر ما تقدم: صفحة ١٤-١٥.

(٤) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ، صفحة ٧٥.

(٥) الزعبي، المرجع نفسه ، صفحة ١٦٩.

قامت بينه وبين المؤجر صلة قرابة من أتباعه ؟ أم أنّ هناك صفات وشروط يجب توافرها في هؤلاء الأقارب حتى تقوم مسئولية المؤجر عن أخطائهم؟

سنتناول في هذا المطلب مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته وأبنائه ووالديه وأخوانه وأخواته، وسنقسمه إلى فرعين، بحيث نتناول في الفرع الأول مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته ونبحث في مدى إمكانية اعتبارها من أتباعه، ثم ننتقل في الفرع الثاني إلى بيان مسئولية المؤجر عن أفعال أبنائه ووالديه وأخوانه وأخواته القاصرين وغير القاصرين وبيان متى يعد مسئولاً عنهم، وما هي الشروط الواجب توافرها حتى يضمن التعرض الصادر منهم .

وبناءً على ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين

الفرع الأول: مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته.

الفرع الثاني: مسئولية المؤجر عمّن يعيلهم قانوناً.

2.1.2.1 مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته

يتوقف على تحديد مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته اعتبارها من أتباعه ولعلّ ما يجعلنا نقف عند هذه المسألة هو طبيعة العلاقة التي تربط بين المؤجر وتابعه في هذه الحالة، فهي تختلف عن غيرها من العلاقات، فعلاقته بزوجته تختلف عن علاقته ببقية أقاربه،فهناك عقد يربط بين الطرفين وطبيعة هذا العقد تختلف عن غيره من العقود والرابطة التي بينهما تعد من الروابط المقدسة، فهل يستقيم ذلك مع اعتبارها تابعة له، وهل يوجد في القانون نص يقر باعتبار الزوجة من أتباع المؤجر؟ وإن كان كذلك هل ينقص مفهوم التبعية من إرادة الزوجة واستقلالها وشخصيتها؟

ينظم عقد الزواج قانون الأحوال الشخصية الذي يستمد أحكامه من مبادئ الشريعة الإسلامية، ويحدد هذا القانون ما يترتب على عقد الزواج من حقوق والتزامات كلٍ من الزوجين تجاه الآخر، ولعلّ من أبرزهذه الحقوق وأهمها هو حق

الزوج في الطاعة،(١) وبما أنه لا يوجد نص في القانون المدني الأردني يعتبر الزوجة من أتباع المؤجر بشكلٍ صريحٍ وواضح فهل يمكننا استنتاج ذلك من مفهوم الطاعة الذي يعدّ التزاماً على عاتق الزوجة، وهل يعدّ هذا المفهوم متعارض مع ما هو ثابت في الشرع والقانون من اعتبار الزوجة مستقلة في ذمتها المالية عن ذمة زوجها؟

قرّر الإسلام قوامة الرجال على النساء وهذه القوامة تعني مسئولية الرجل عن زوجته وأبنائه، فهو المسئول عن قيادة أسرته بحيث يقع على عاتقه الإشراف والتوجيه والحماية والرعاية،(٢) والقوامة لا فائدة منها ما لم تطع المرأة زوجها لذلك تعد طاعتها حق من حقوقه، فالطاعة تعد التزاماً بمقتضيات عقد الزواج وتنفيذاً للالتزامات التي يوجبها العقد على الزوجة،(٣) أي أنّ الطاعة لا تعد انتقاصاً من حقها أو إلغاءً لإرادتها أو إهداراً لشخصيتها لأنّ القوامة لا تعني الاستبداد والتسلط على ما لها من حقوق، بل هي قوامة تحفظ لها كرامتها وأهليتها الإنسانية وتحافظ على حقوقها، ومما يؤكّد على ذلك حصر مفهوم الطاعة في شؤون الحياة الزوجية ولا تتعدى إلى ما يتعلق بالزوجة من شؤون خاصة كتصرفها في ما لها بما تراه أصلح لها، فليس للزوج الحق في التصرف في مال زوجته وهذا يؤكد على استقلاليتها، وأن العلاقة الزوجية لا تلغي شخصيتها وإرادتها،(٤) فالإسلام يعطيها الولاية المطلقة على مالها، فلها حق التصرف بأموالها الخاصة، وهذا تأكيداً على أن حق الطاعة للزوج لا يتعارض مع نظام الذمة المالية المستقلة للزوجة عن

---

(١) رحال والقيسي: علاء الدين حسين و د. مروان إبراهيم ، الأسرة المسلمة، عام ٢٠٠٨، دار النفائس للنشروالتوزيع، عمان، صفحة١١١.

(٢) الدسوقي: محمد ، عام ١٩٩٥، الأسرة في التـشريع الإسـلامي، الطبعـة الأولـى، دار الثقـافـة، الدوحــة، صفحة ١٥٩.

(٣) رحال و القيسي، المرجع نفسه ، صفحة ١١١.

(٤) الدسوقي، الأسرة في التشريع الإسلامي ، صفحة ١٥٩.

قـارن: أبو سنينة: محمد جمال، عام ٢٠٠٥، الطاعة الزوجية في الفقه الإسلامي وقانون الأحوال الشخصية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ،صفحة ٤٩ .

ذمة زوجها.(١)

ولا بد من الإشارة إلى أن التزام الزوجة بالطاعة يقابله التزام الزوج بالنفقـة عليها وبتأميـن السكن الملائم لهـا، فلا تلـزم الزوجـة بالطاعـة إلا إذا تحققـت شروطـها، ويعـد واجـب النفقة وإعداد سكن الزوجية من شروط الطاعة،(٢) فقد نصت المادة ٥٩ من قانون الأحوال الشخصية الأردني على واجب النفقة حيث جاء فيها أنّ: " نفقة كل إنسان في ماله إلا الزوجة ، فنفقتها علـى زوجهـا ". ويـشترط القانون في كل من تجب عليه النفقة أن يكون فقيراً إلا الزوجة فقد أوجـب القـانون على الزوج النفقة على زوجته في حالة غناها،(٣) كما ألزم القانون الزوج بإعـداد سكن لزوجته وذلك في نص المادة ٧٢ من قانون الأحوال الشخـصية علـى أن: " يهيئ الزوج المسكن المحتوي على اللوازم الشرعية حسب حاله وفي محـل إقامتـه وعمله ".

يمكننا مما سبق القول بأنّ الزوجة تعد من أتباع المؤجر الـذين يـسأل عـن أفعالهم وذلك ليس لأن عليها واجب طاعته فقط ، وإنما بحكم ما للزوج من سـلطةٍ عيها، وما عليه من واجب حمايـة أسرتـه وتوجيههـا ورعايتهـا، وذلـك لأنـه أقدر على تغليب حكم عقلـه والتحكم بعواطفه، وفهم الحياة بحكـم اختلاطـه بالمجتمع، بالإضافة إلى أننا نجد أساس مسئوليته عنها يتمثل في واجبه فـي النفقـة عليهـا وإعداد سكن الزوجيـة، لذلك فهو ملزم بتحمل مـا ينتج عن زوجته مـن أفعالٍ تعد تعرضاً للمستأجر،(٤) فالعلاقة الزوجية في هذه الحالة وما يترتب علـى كلا الزوجين من التزاماتٍ متقابلة هو أساس مسئولية المؤجر عن أفعال زوجته،(٥)

---

(١) أبو سنينة، الطاعة الزوجية في الفقه الإسلامي وقانون الأحوال الشخصية ، صفحة ٥٠.

(٢) البكـــري: محـــمـــد عزمـــي ،عام ١٩٩٦، موســـوعة الفقـــه والقـــضاء فـــي الأحـــوال الشخصيـــة، الطبعة الخامسة ، دار محمود للنشر والتوزيع، الاسكندرية، صفحة ٦٨٣.
(٣) الأشقر: عمر سليمان عبد الله ، عام ١٩٩٧، الواضح في شرح قانون الأحوال الشخصيـــة الأردني، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، صفحة ٣٠٩.
(٤) البكري، المرجع نفسه ، صفحة ٦٨١.
(٥) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٦٩.

هذا يقودنا إلى التساؤل عمّا إذا كانت مسئولية المؤجر عن زوجته تبقى قائمـــة فـــي حالة نشوزها،فالزوجة الناشز هي : الزوجة الخارجة عن طاعة زوجها والتي تسيء معاملته،(١) وإذا ثبت نشوزها يسقط حقهـــا فـــي النفقة،وهـــذا مـــا نـــصت عليـــه المادة٦٠من قانون الأحوال الشخصية حيث جـــاء فيها :" تجب النفقـــة للزوجـــة علـــى الزوج ولـــو مع اختلاف الديـــن من حيـــن العقـــد الصحيح ولو كانت مقيمة في بيت أهلها إلا إذا طالبها بالنقلة وامتنعت بغير حق شرعي....."، ونصت المـــادة ٦٢من القانون ذاته على:" إذا نشزت الزوجة فلا نفقة لها "، وامتناع الزوجـــة عـــن الانتقال إلى بيت الزوجية يعد أحد صور النشوز، وللقاضي السلطة في تحديد متـــى تعد الزوجة ناشزاً، وإذا ثبت نشوزها يحكم بإسقاط نفقتها، فالنفقـــة لا يثـــار حولهـــا خلاف بين الزوجين إلا إذا فقدت العلاقة الزوجية أسسها وأصبح كلٍ من الـــزوجين يسعى إلى الهروب من واجباته ومسئولياته، ففي نشوز الزوجة إلغاء لقوامة الرجـــل عليها، ومن مقتضيات هذه القوامة الإنفاق.(٢)

وبناءً على ما سبق نستطيع القول أنه بسقوط نفقة الزوجة بـــسبب نـــشوزها، والذي يترتب عليه اختلال الرابطة القوية بين الزوجين تـــسقط تبعيتهـــا لزوجهـــا، وتسقط بالتالي مسئوليته عنها، وبناءً عليه تعد الزوجة الناشز من الغيـــر الـــذين لا يسأل المؤجر إلا عن تعرضهم القانوني، فلا تعد من أتباعـــه، لأنّ نـــشوزها يعـــد خروجاً عن عقد الزواج وتخلفاً عن الوفاء بالالتزامات المترتبة عليها.(٣)

نخلص إلى القول بأنّ العلاقة الزوجية في هذه الحالة وما يترتب على عـــاتق كلا الزوجين من التزامات متقابلة تعد مسوّغاً لاعتبار الزوجة من أتبـــاع المـــؤجر الذين يسأل عن تعرضهم المادي والقانوني للمستأجر، ولكـــن هـــل يمكـــن تـــصور

الصورة العكسية لذلك، أي أن يكون الزوج من أتباع زوجته إذا كانت الزوجة هي المؤجر؟

(١) رحال و القيسي، الأسرة المسلمة ، صفحة ١٢٢.
(٢) الدسوقي، الأسرة في التشريع الإسلامي ، صفحة ١٥١ – ١٥٦.
(٣) رحال و القيسي، المرجع نفسه ، صفحة ١١١.

في الواقع أننا لا يمكننا قول ذلك بصورةٍ مطلقةٍ ، فطبيعة العلاقة التي تربط المؤجر بتابعه في هذه الحالة تختلف عن غيرها، فمن الصعب القول بشكلٍ مباشر أنّ الزوج يعدّ تابعاً لزوجته، فالعلاقة التي تربطهم تقتضي أن تكون السلطة والقوامة للزوج،(١) ونظراً لأنّ مشرعنا الأردني لم يتطرق إلى تحديد أتباع المؤجر بعكس الحال بالنسبة لأتباع المستأجر، فهل يوجد نص يمكن الاستناد إليه بهذا الشأن؟

إذا قارنّا أتباع المؤجر بأتباع المستأجر، فإننا نستنتج من مضمون نص المادة ٧ من قانون المالكين والمستأجرين،(٢) ومن أحكام القضاء الأردني،(٣) أنّ الزوجة تعد من أتباع المستأجر، وبالمقابل لم نجد أي إشارة في القانون والقضاء إلى الصورة العكسية لذلك، أي إلى اعتبار الزوج تابعاً لزوجته، ولعلّ السبب في ذلك هو أنّ الزوج يعدّ هو المسئول عن نفقة زوجته وإعداد السكن لها وليس العكس، بالإضافة إلى أنّ أهمية تحديد أتباع المستأجر تظهر عند تحديد الأشخاص الذين لهم حق المساكنة فقط ، إذ لم يعطِ القانون والفقه والقضاء أي أهمية لمسئولية المستأجرالعقديةعن أفعال الأشخاص الذين يشاركونه بالسكن على الرغم من إمكانية وقوع هذه المسئولية،(٤) كذلك لم نجد من يقول بمسئولية الزوجة عن أفعال زوجها، فهل معنى ذلك أنه لا يمكن أن يكون الزوج تابعاً لزوجته؟

(١) رحال و القيسي، الأسرة المسلمة ، صفحة ١١١.
(٢) نصت المادة ١/٧ من قانون المالكين والمستأجرين على ما يلي: " تنتقل حقوق الإجارة في العقارالمؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع

مــن ورثته وإلى زوجته، وتنقطع حقــوق الزوجــة فــي الإجــارة عند زواجهــا مــن زوجٍ آخر".

(٣) انظــر قـــرار محكمـــــة التمييـــز رقـــــــم ٩٦/٩٥٧ هـــ ع، الـصـــــادر بتاريـــخ ١٩٩٦/٦/٢، منشور فيمجلـــة نقابـــة المحاميـــن الأردنيـــة، العــــدد ١٠-١١، عــــام ١٩٩٦، صفحـــة ٢٩١٧.

(٤) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، الجزء الرابع ، صفحة ٢٤.

ومن جانبنا نرى أنّ سلطة الزوج على زوجته، ومسئوليته بالنفقة عليها وإعــداد السكن لها، وما له من قوامةٍ عليها، لا يمنع من اعتبار الزوج من أتبــاع الزوجــة (المؤجرة)، وذلك بحكم الرابطة القوية التي تجمعهما والتي من وجهة نظرنـــا تعــد كافية لقيام مسئولية الزوجة عن أفعال زوجها، ولـــيس لأنّ للزوجـــة ســـلطة علـــى زوجها، أي أننا نرى أنه يمكن اعتبار الزوج من أتباع المؤجـــر الذيــــــن أشـــارت لـــهم المادة ٦٨٤ / ٢ مـــن القـــانون المـــدني الأردنـــي، وتـــسأل الزوجـــة عـــن تعرضه للمستأجر مسئولية عقدية عن فعل الغير، ومن الممكن تصور هذه الفرضية أيضاً في حالة ما إذا عهدت الزوجة باعتبارها المؤجر إلـــى زوجهـــا بتنفيـــذ عقـــد الإيجار، أي أنّ الزوج تدخل في تنفيذ العقد باعتباره وكيلاً عن زوجته، ففـــي هـــذه الحالة تسأل الزوجة عن تعرض زوجها للمستأجر مسئولية عقدية عن فعل الغيـــر، وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني من هذا الفصل.

2.1.2.2 مسئولية المؤجر عمّن يعيلهم قانوناً

سنتناول في هذا الفرع مدى مسئولية المؤجر عن تعرض أحـــد الأشـــخاص الذين يقع عليه واجب قانوني بإعالتهم، وتوفير السكن الملائم لهـــم ، وذلـــك بحكـــم درجة القرابة التي تربطه بهم وسنخص بالذكرأفراد عائلته،(١) والذيـــن يتمثلـــون فـــي أبنائـــه ووالديـــه فهم أقاربـــه مـــن الدرجة الأولى، ثم سنتناول مسئوليته عن

---

(١) قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلـــي: " يعتبر عقد الإيجار الذي يتولاه رب العائلـــــة شامـــلاً لأفرادها، والمقصود بالعائلة هنا جميع الأشخاص الذي يتوجب علـــى المـــستأجر ضمهم إليـــه وإعالتهـــم معـــه كعائلـــة واحدة ، ولا ينطبق ما ذكر على الأسرة المعرّفـــة

بالقانون المدني والتي تشمل كل من يجمعهم أصل مشترك ". انظر قرارها رقم ٧٨/٤٩، الصادر بتاريخ ١٩٧٨/٣/١٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد٦، عام ١٩٧٨، صفحة ٧٠٦.

تعرض أخوانه وأخواته باعتبارهم أقارب له من الدرجة الثانية، فهل تعد صلة القرابة مسوّغاً لقيام مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال هؤلاء الأشخاص في حالة تعرضهم للمستأجر؟ وسنتناول ذلك على النحو التالي:

أولاً: مسئولية المؤجر عن أفعال أبنائه ووالديه.

ثانياً: مسئولية المؤجر عن أفعال أخوانه وأخواته.

2.1.2.2.1 مسئولية المؤجر عن أفعال أبنائه ووالديه.

سبق وأن ذكرنا أنّ المؤجر إذا كان ولياً أو وصياً يسأل عن أفعال القاصرين، وذلك بناءً على مسئولية متولي الرقابة، ولا تعد مسئوليته مسئولية عقدية عن فعل الغير، بسبب استحالة توافر شرط تكليف الغير بتنفيذ العقد، ومنعاً للتكرار نحيل هذه الحالة إلى ما ذكرناه سابقاً في مسئولية الولي أو الوصي عن تعرض القاصر للمستأجر،(١) هذا بالنسبة لمسئولية المؤجر عن أفعال أبنائه القاصرين، ولكن ما هو مدى مسئوليته عن أفعال أبنائه غير القاصرين؟ هل يبقى الأب ملزماً بالإنفاق عليهم؟ وما علاقة النفقة بالمسئولية القانونية ؟

نصت المادة ١٦٨ من قانون الأحوال الشخصية الأردني على وجوب نفقة الولد على والده وعلى الشروط الواجب توافرها لذلك ، كما حددت الفقرة الثانية من المادة نفسها المدة التي تمتد إليها النفقة،(٢) وتكون ببلوغ الابن الذكر العمر الذي يستطيع فيه كسب المال ما لم يكن في مرحلة التعليم،أمّا الأنثى فيبقى لها حق النفقة إلى أن تتزوج ما لم يكن لديها مالٌ تملكه أو عمل تعتمد عليه في كسب

---

(١) انظر ما تقدم: من صفحة ٤٥ إلى ٥٠.

(٢) نصت المادة ١٦٨ من قانون الأحوال الشخصية على أنه: " ١- إذا لم يكن للولد مال فنفقته على أبيه، لا يشاركه فيها أحد ما لم يكن الأب فقيراً عاجزاً عن النفقة والكسب لآفة بدنية أو عقلية

٢- تستمر نفقة الأولاد إلى أن تتزوج الأنثى التي ليست موسرة بعملها وكسبها، وإلى أن يصل الغلام إلى الحد الذي يتكسّب فيه أمثاله ما لم يكن طالب علم ".

المال،(١) فإذا تزوجت تنتقل نفقتها على زوجها، وفي حالة انتهاء زوجيتها لأي سبب تعود نفقتها لأبيها،(٢) وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية.(٣)

والسؤال الذي يطرح نفسه هل تقوم مسئولية الأب المؤجر في الوقت الذي يكون فيه ملزماً بالإنفاق على أبنائه فقط ؟ أي هل يعد وجوب النفقة دلالة على قيام المسئولية؟ وإن كان كذلك هل يمكننا القول بأنّ الابن الذي يملك مالاً ينفق فيه على نفسه لا يعدّ تابعاً لأبيه ولا تقوم مسئوليته عنه، أم أنّ هناك شروط أخرى يجب توافرها لتقوم مسئولية المؤجر عن أبنائه؟

لا يمكن اعتبار النفقة السبب الوحيد لقيام مسئولية الأب عن أفعال أبنائه، فالقانون يوجب على الشخص النفقة على أقاربه حيث جعلها على الوارث حسب الحصص الإرثية، ولا خلاف بوجوب نفقة الشخص على أبنائه ووالديه،(٤) فالعبرة بصلة القرابة التي بينهم وليس بوجوب النفقة أو بسقوطها، فالأب يبقى مسئولاً عن أبنائه حتى ولو أصبحوا قادرين على الإنفاق على أنفسهم، فاحتراماً للعلاقة الأبوية يبقى للأب سلطة معنوية على أبنائه، وبالتالي يعدون أتباعاً له ويسأل عن أفعالهم مسئولية عقدية في حالة تعرضهم للمستأجر ولكن بشرط الإقامة معه في السكن

---

(١) الأشقر، الواضح في شرح قانون الأحوال الشخصية الأردني، صفحة ٣٠٩.

(٢) ملحم: أحمد سالم ، عام ١٩٩٨، الشرح التطبيقي لقانون الأحوال الشخصية الأردني، الطبعة الأولى،المطابع العسكرية، عمان، صفحة ٢٥٦ .

(٣) قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي: " استقر الاجتهاد على أنّ من حق البنت المتزوجة العودة إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم المكلّفون بإعالتها ".
انظر قرارها رقم ٨١/٢٤٥، الصادر بتاريخ ١٩٨١/٥/١٧، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١١، عام ١٩٨١، صفحة ١٩١٥.

(٤) اتفق الفقهاء على أصل وجوب النفقة بالقرابة، لكـن اختلفوا فـي تحديد الأشخاص الذيـن تجب عليهـم النفقة، وأخذ قانون الأحوال الشخصيـة الأردني فـي المادة ١٧٣ منـه برأي المذهب الحنبلي وجعـل النفقـة على الوارث بمقدار حصته الإرثية.
انظر في آراء المذاهب الأخـرى: السرطـاوي: محمود علـي ، عـام ١٩٩٧، شـرح قانون الأحوال الشخصيـة،الطبعـةالأولى، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان ، صفحة ٥٩٥-٦١٦.

نفسه،(١) وبناءً علـى ذلك يمكننـا القـول: أنه إذا كـان الابن بالغاً راشداً ومقيماً في سكنٍ مستقل لا يعد تابعاً لأبيه، وكذلك الحال بالنسبة للبنت المتزوجة فبانتقالهـا إلى بيت زوجها تنتقل تبعيتها، وتصبح تابعةً له وليس لأبيها .

فالعبرة في قيام مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال أبنائه بوجود صلة القرابة مع شرط الإقامة في نفس السكن، ولا بدّ من الإشارة إلى أننا تحدثنا عن وجوب نفقة الأب على أبنائه لنؤكد على أهمية العلاقة التي تربطهم، وهذا ما أشارت له المـادة ٨٧٣ من القانون المدني الأردني المتعلقة بعقـد الوديعـة،حيث تشترط في الشخص الذي يأتمنه الوديع على حفظ ماله أن يكون ممن يعيلهم الوديع حتـى يـسأل عـن أخطائه مسئولية عقدية عن فعل الغير،(٢) ومن الملاحظ أنّ هذا النص قد ربط بـين الإعالة (النفقة) والمسئولية، إذ تقع مسئولية الشخص عن أفعال من يعيلهم، والهـدف من ذلك هو التأكيد على ما لدرجة القرابة من أهمية يجب أخذها بالاعتبار عند تحديد مدى مسئولية الشخص عن أفعال غيره ممن تربطه بهم صلة قرابة لأنها هي التـي مكنتهم من التعرض للمستأجر.(٣)

أمّا بالنسبة لمسئولية المؤجر عن أفعال والديه، فما قيل في مـسئوليته عـن أفعال أبنائـه وما بينهم من درجة قرابة ينطبق على مسئوليتـه عن والديه، ولكن لا يمكننا القـول بأنّ للابـن سلطة على أبيه وأمه كما في علاقته مـع أبنائـه، وبمـا أنـه ملـزمٌ بالإنفاق عليهم وبضمهم إليه مع أسرته في سكن واحد،(٤) فإنّ

---

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٦٩.
(٢) الذنون، المبسوط في المسئولية المدنية ، صفحة ٤٦.
(٣) مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤٠ .

(٤) نصت م ١٧٢ من قانون الأحوال الشخصية على أنه: "١- يجب على الولد الموسر ذكراًأو أنثى، كبيراً أو صغيراً نفقة والديه الفقيرين، ولو كانا قادرين على الكسب٢- إذا كان الولد فقيراً،ولكنه قادر على الكسب يلزم بنفقة والديه الفقيرين، وإذا كان كسبه لا يزيد عن حاجته وحاجة زوجته وأولاده فيلزم بضم والديه إليه وإطعامهما مع عائلته ".

ذلك يعد سبباً لقيام مسئوليته عن الأخطاء الصادرة منهم والتي تلحق ضرراً بالمستأجر، أي أنّ صلة القرابة التي بين المؤجر ووالديه تكفي لقيام مسئوليته عنهم، بالإضافة إلى شرط الإقامة معه في نفس السكن، فإذا كان الوالدان مقيمين في سكنٍ مستقل لا يعدون من أتباع المؤجر رغم قيام علاقة قرابة قوية بينهم.(١)

2.1.2.2.2 مسئولية المؤجر عن أفعال أخوانه وأخواته.

يعد أخوة المؤجر وأخواته من الأقارب الذين تربطه بهم صلة قرابة من الدرجة الثانية، ويعد ملزم بالإنفاق عليهم حسب ما جاء في نص المادة ١٧٣ من قانون الأحوال الشخصية، والتي أخذت برأي المذهب الحنبلي الذي يشترط أن يكون المنفق وارثاً للمنفق عليه، ويشترط كذلك في الأخ أو الأخت الذي تجب له النفقة أن يكون فقيراً لا يملك مالاً ولا يوجد له مصدر رزق ينفق منه على نفسه، أي أن يكون عاجزاً عن الكسب إمّا بسبب المرض أو الجنون أو الصغر أو أن يكون المنفق عليه أنثى،(٢) فالأخ ملزمٌ بالإنفاق على أخيه الصغير أو المريض وإسكانه معه،(٣) وملزم كذلك بالإنفاق على أخته حتى ولو لم تكن صغيرة أو مريضة، ولكن يشترط أن تكون غير قادرة على الكسب، وهو ملزمٌ أيضاً بضمها إليه،(٤) فقد ألزم القانون الأنثى التي لا زوج لها بالانضمام إلى وليها الذي تجب عليه نفقتها وفي حال تمردها ورفضها الانضمام إليه تسقط نفقتها.(٥)

---

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٦٩.

(٢) السرطاوي، شرح قانون الأحوال الشخصية الأردني ، صفحة ٦١٥.

(٣) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨١/٧٣، الصادر بتاريخ ١٩٨١/٣/١٢، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٦، عام ١٩٨١، صفحة ١١٣٦.

(٤) انظر قرار محكمة التمييز رقم ٨٢/٥٩١، الصادر بتاريخ ١٩٨٢/١١/٢٠ منشور في مجلة نقابـــة المحامين الأردنية، العدد ٢، عام ١٩٨٣، صفحة ٢٢٣.

(٥) الأشقر، الواضح في شرح قانون الأحوال الشخصية الأردني، صفحة ٣٠١.

فبالنسبة لمسئولية المؤجر عن أفعال أخوانه وأخواته، نرى أنـــه لا اخـــتلاف بهذا الشأن عن مسئوليته عن أفعال أبنائه، بحيث إذا كانوا قاصرين فإننا نرى أنه لا مجال لتطبيق قواعد المسئولية العقدية عن فعل الغير لتخلف شرط التكليف كما ذكرنا سابقاً، أمّا غير القاصرين فإنه يسأل عـــن تعرضهم للمستأجـــر بحكـــم مـــا بيـــنهم من صلة قرابة مكنتهم من التعرض للمستأجر، فصلة القرابة التي بينهم تعد كافيـــة ً لقيام مسئوليته عـــن أفعالهـــم، ويشترط بالإضافـــة إلـــــى ذلـــك أن يكـــونـــــوا مقيميـــن معه في نفس السكن، فالنفقة وحدها ليست مبرراً لقيام مسئوليته عنهم، فإذا كانوا مقيمين في سكنٍ مستقل فلا تقوم مسئولية المؤجر عن أفعـــالهم، صـــحيح أنّ درجة القرابة بينهم قوية لكنها يجب أن تكون مقترنة ً بشرط الإقامة في نفس السكن، حتى لو لم يكن ملزماً بالإنفاق عليهم.(١)

ونرى أنه من الممكن أيضاً قيام مسئولية الأخ المؤجر عن أعمال التعـــرض الصادرة من أخيه أو أخته في حالة عدم تواجده معه في نفس السكن إذا كان بيـــنهم اتفاق على تنفيذ العقد، أي أن يعهد الأخ إلى أخيه القيام بما عليه من التزامات عقدية تجاه المستأجر وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني من هذا الفصل.

نخلص إلى القول بأن المؤجر يسأل عن أفعال والديه وعـــن أفعـــال أبنائـــه وأخوانه وأخواته القاصرين وغير القاصرين، وتعد مسئوليته عنهم مسئولية عقديـــة عن فعل الغير ويسأل عن تعرضهم المادي والقانوني للمستأجر وذلك بسبب وجـــود علاقة القرابة القوية بينهم والتي تعد كافية بحد ذاتها لقيام مسئوليته عـــن أفعـــالهم، ويشترط أن يكونوا مقيمين معه في السكن، وأن يتلقوا منه نفقة قانونية.

2.2 المسئولية العقدية عن فعل الغير الناشئة عن الاتفاق

تناولنا في المبحث السابق مسئولية المؤجر العقدية التي يكون مصدرها القانون؛ لأنّ تدخل مستخدميه في تنفيذ عقد الإيجار يتأتى من القانون ذاته ، فالمدين(المؤجر) لا يوكل لهم مهمة القيام بتنفيذ العقد بشكلٍ مباشر، وإنما يكون ذلك إما نتيجةً للعلاقة القانونية التي تربطه بهم كعلاقته بالأشخاص الذين يمثلونه ويمثلهم قانوناً، أو نتيجةً لعلاقة القرابة التي تربطه بهم كعلاقته بزوجته والتي ينظمها قانون الأحوال الشخصية أوعلاقته بمن أوجب عليه القانون الإنفاق عليهم أو توفير السكن لهم بحكم ما بينهم من درجة القرابة والتي أيضاً ينظمها قانون الأحوال الشخصية.(١)

وسنتناول في هذا المبحث مسئولية المؤجر العقدية التي يكون مصدرها الاتفاق، ويندرج تحت هذا المعنى ثلاثة محاور، الأول يتمثل في مسئولية المؤجر التي يكون مصدرها عقد الوكالة، أما المحور الثاني فإنه يتمثل في مسئولية المؤجر العقدية الناشئة عن عقد المقاولة، والمحور الأخير والذي حوله خلاف فقهي سنتناول فيه مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه ومسئوليته عمّن يتلقى الحق عنه.

وبناءً على ذلك سنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب :

المطلب الأول: مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد الوكالة.

المطلب الثاني: مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد المقاولة.

المطلب الثالث: مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر أو عمّن تلقى الحق عنه.

2.2.1 مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد الوكالة

إن تحديد مسئولية المدين عن أعمال وكيله لها أهمية عملية كبيرة وذلك لأنّ معظم العقود في الوقت الحاضر لا يتم تنفيذها مباشرة من قبل المتعاقد؛ وذلك نظراً للأعباء التي تقع على عاتقه، فعادة ما يعهد لغيره إبرام العقد نيابةً عنه، لذلك يعد عقد الوكالة من العقود ذات الأهمية العملية في تسهيل معاملات الناس، وقد ميز

---

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٦٩.

(١) قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه " لا يتفق مع القانون القول أنّ أحد أفراد الأسرة ينوب عنهم في توقيع عقد الإجارة لأن النيابة عن الغير إما أن تكون بمقتضى عقد أو بنص القانون وأنه لا يوجد في القانون نص يخول أحد الأخوة أن ينوب عن أخوانه في عقد الإجارة والتوقيع عليه ". انظر قرارها رقم ٨١/٣٩٤، الصادر بتاريخ ١٩٨١/٩/٢٣، العدد ٢، سنة ١٩٨٢، صفحة ٢٣٨.

القانون المدني الأردني بين نوعين من الوكالة هما: الوكالة العامة والوكالة الخاصة، فالأولى هي التي تشمل كل أمرٍ يقبل النيابة تشمل جميع أعمال الموكل سواء كانت أعمال التصرف أو أعمال الإدارة،(١) وهذا النوع من الوكالة أشارت له المادة ٨٣٦ من القانون المدني الأردني، ولا بد من التمييز بين الوكالة العامة والتوكيل بالخصومة، فقد أكدت محكمة التمييز الأردنية على أنّ:" تفويض الوكيل بقبض بدلات الإيجار لا يعطيه الحق لإقامة الدعوى على المستأجر ومخاصمته لأنّ المادة ٨٤٧ من القانون المدني تنص على أنّ الوكيل بالقبض لا يملك الخصومة وأنه أذا تضمنت الوكالة العامة التصريح للوكيل بالعمل فإن هذا التصريح لا يسري إلا على الخصومات الموكل بها ".(٢) هذا القرار يشير إلى أن الوكالة العامة لا تشمل التوكيل بالخصومة، وأن الوكالة العامة إذا اشتملت على توكيل بخصومة معينة فإن ذلك لا ينطبق على خصومات أخرى، كما أشارت المادة ٨٣٦ السالفة الذكر للوكالة الخاصة، وهي التي تقتصر على أمرٍ أو أمور معينة،(٣) فهي تمنح للوكيل سلطة محدودة للقيام بعملٍ معين في مسألة أو في مسائل معينة ومحددة، وما يعنينا في هذا المقام هو الوكالة المتعلقة بالتأجير.(٤)

(١) فارس: علي فارس ، عام ٢٠٠٤، سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، صفحة ٢٨.

(٢) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٨٣/٥٣١، الصادر بتاريخ ١٩٨٣/١١/١٥، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ١٠-١٢، سنة ١٩٨٣، صفحة ٥٠٩.

(٣) نصت المادة ٨٣٦ من القانون المدني الأردني على ما يلي : " الوكالة تكون خاصة إذا اقتصرت على أمر أو أمور معينة، وعامة إذا اشتملت كل أمر يقبل النيابة : ١. فإذا كانت خاصة فليس للوكيل إلا مباشرة الأمور المعينة فيها وما يتصل بها من توابع ضرورية تقتضيها طبيعة التصرفات الموكل بها . ٢. وإذا كانت عامة جاز للوكيل مباشرة المعاوضات والتصرفات عدا التبرعات فلا بد من التصريح بها ".

(٤) فارس : المرجع نفسه ، صفحة ٣٠.

إنّ عقد الوكالة يشتمل على علاقات مختلفة يجب تحديد كلٍ منها، كعلاقة كلٍ من الوكيل والموكل بالغير، والمسألة التي نحن بصددها تتعلق بوجود عقد بين طرفين هو عقد الإيجار، وأن يقوم المؤجر بتوكيل شخصٍ بتنفيذ ما يقع على عاتقه من التزاماتٍ عقدية ناشئة عن هذا العقد، فهل يعد وكيل المؤجر في هذه الحالة من أتباعه الذين يضمن تعرضهم المادي والقانوني للمستأجر؟.

ويوجد افتراض آخر يجب إلقاء الضوء عليه هو أن الموكل قد يتفق مع وكيله على إبرام عقد الإيجار، فهذه الحالة تختلف عن الحالة السابقة، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، في حالة توكيل شخص بإبرام عقد الإيجار، من هو المؤجر؟ أي صفة المؤجر على من تطلق على الوكيل أم الموكل؟ ومن منهما يعد تابعاً للآخر حسب مفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني والتي هي محور دراستنا في هذا البحث.

وبناءً على ذلك سنتناول هاتين الحالتين على النحو التالي :

الحالة الأولى: التوكيل بإبرام عقد الإيجار فقط.

الوكالة :هي عبارة عن اتفاق بين طرفين يقيم بمقتضاه الموكل شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائز ومعلوم ،(١) فإذا كان محل التوكيل هو القيام بإبرام عقد الإيجار فقط ، أي الاتفاق على شروط العقد، بمعنى أنّ الموكل يعطي وكيله صلاحية مناقشة شروط العقد وتحديد مدته، فالوكالة بالتأجير لا تعطي الوكيل الحق في تنفيذ عقد الإيجار، كالقيام مثلاً بقبض بدلات الإيجار، فهي تكون وكالة بإبرام العقد فقط ،(٢) ففي هذا النوع من الوكالة إذا

صدر من الوكيل خطأ أو غش عند إبرامه عقد الإيجار هل يسأل الموكل عن ذلــك؟ أي هل يعد الموكل مسئولاً عن أخطاء وكيله وما طبيعة هذه المسئولية؟ وهل يعتبر

(١) عرفت المــادة ٨٣٣ مــن القانــون المدني الأردني عقد الوكالة بأنه: " عقد يقيم الموكــل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم " .

(٢) فارس، سلطــات وموجبــات الوكيل وانتهــاء وكالته، صفحة ٥٩-٦٠.

الموكل في هذه الحالة مؤجراً ويسأل مسئولية عقدية عن أفعال نائبه قبل المــستأجر الذي يراد إبرام العقد معه؟

انقسم الفقه الفرنسي في هذا الشأن إلى اتجاهين كالآتي :

الاتــجاه الأول: يــرى هذا الاتجاه عدم قيام مسئولية الأصيل (الموكل) عن الغــش أو الخطأ الصادر عن نائبه عند إبرامه للعقد، ويرجعون ذلك إلى أنّ الأصــيل لــم يصرح له القيام بذلك ويعتبرون أنّ ما صدر عن النائب يتعارض مع إرادة الأصيل تعارضاً تاماً، ولا يسأل عنه لأنه يعد خارجاً عن حدود النيابة.(١)

ويرد على هذا الرأي الفقيه الفرنسي (بيكيه) بقوله: " بأنّ هذا الحــل لا يعــدّ مقبولاً؛ لأنّ الغش أو الخطأ لا يعتبران تجاوز عن حدود النيابة، فعند إساءة النائــب استعماله السلطة المخولة له لم يخرج عن حدود نيابته، ولا عن السلطة المخولة له، لكنه يمثل الأصيل ويكون هذا الأخير مسئولاً عن ذلك، ويــرى أيــضاً أن القــول بمسئولية الأصيل عن نائبه تبدو كضرورة اقتــصادية، فالائتمــان المطلــوب فــي العلاقات المختلفة يتطلب ذلك، فلا بد للشخص الذي يتعاقد مع النائب أن يــضمن أنّ الأصيل سيسأل عن أفعال من حلّ محلّه وتعاقد باسمه ".(٢)

الاتجاه الثاني:

يذهب هذا الاتجاه إلى القول بمسئولية الأصيل عن نائبه بناءً على مسئولية المتبوع، وهذا الأساس لا يمكن قبوله لأن النائب يتصرف بإرادته وحريته وبمبادرة شخــصية منه، ولا يكون تابعاً للأصيل، أي أنه لا يمكن اعتباره في حالــة تبعيــة وخــضوع للأصيل، وأنه من غيــر المعقول القول بوجود تبعية قانونية في هذه الحالة.(٣)

(١) انظر هذا الفقه في مرجع مأمون، المسئولية العقدية عن فعل الغير،صفحة ٣٠ ، ٣١.
(٢) نقلاً عن مأمون، المرجع نفسه ، صفحة ٣١ ،٣٣.
قارن السنهوري، الوسيط ، الجزء السابع، ٦١٧ – ٦٢٠.
(٣) نقلاً مأمون، المرجع نفسه ، صفحة ٣١.

ومن جانبنا نرى أن الرأي الأول هو الأقرب إلى الصواب للأسباب التي ذكرت، بالإضافة إلى أننا نؤكد أنه لا مجال في حالة التوكيل بإبرام عقد الإيجار فقط لقيام مسئولية الموكل العقدية عن أفعال وكيله،(١) أي أنه لا توجد مسئولية عقدية على المؤجر في هذه الحالة، لأنّ العقد لم يتم إبرامه بعد، ولأنّ ترتيب الآثار القانونية لأي عقد لا تبدأ إلا بعد إبرام العقد وإتمامه، وأنّ من شروط قيام المسئولية العقدية عن فعل الغير أن يقع الخطأ من الغير سواء كان مساعداً أو بديلاً أثناء تنفيذه للعقد أو بسببه، فإذا كان عقد الإيجار لم يتم إبرامه فلا مجال للحديث عن قيام أو عدم قيام مسئولية عقدية. وبناءً على ذلك فإن النائب لا يعد تابعاً للأصيل وفقاً لمفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٦٨٤/ ٢ من القانون المدني الأردني، ولا يضمن الأصيل ما يصدر عنه من أخطاء تجاه المتعاقد الآخر(المستأجر).

الحالة الثانية: التوكيل بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.

يفترض في هذه الحالة أنّ عقد الإيجار قد تمّ سواء كان ذلك بتوكيلٍ من المؤجر لشخصٍ آخر أو بدون توكيل، ولكن ما يهمنا هو أن يكون المؤجر قد وكّل شخص بتنفيذ ما يقع عليه من التزاماتٍ عقدية تجاه المستأجر، فالوكالة في هذه الحالة تعطي الوكيل الحق بالقيام بجميع التزامات المؤجر والحلول محله حلولاً تاماً، فالوكيل يعدّ في هذا الوضع وبلا شك تابعاً للمؤجر، ويسأل هذا الأخير عن تعرضه للمستأجر مسئولية عقدية عن فعل الغير، ويضمن كل تعرض يصدر عنه سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً على أساس أنه تعرض شخصي منه.(٢)

أما بالنسبة لطبيعة الأعمال التي يقوم بها الوكيل فإنّ المرجع في ذلك يكون حسب الاتفاق بينه وبين موكله، سواء كان الاتفاق على تنفيذ الالتزامات المترتبة على المؤجر، باعتبار الوكيل بديلاً عنه أي مستقلاً في تنفيذ التزامات المؤجر أم

(١) في هذه الحالة تقوم مسئولية الموكل نحو المستأجر(الغير)عن أخطاء الوكيل وتكون في حدود قواعد المسئولية التقصيرية، وكذلك في حدود قواعد عقد الوكالة. انظر في ذلك السنهوري ، الوسيط ،الجزء السابع، صفحة ٦١٨.

(٢) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ٣٧٤.

مساعداً له، أي يقتصر دوره على المساهمة في تنفيذ التزامات المؤجر، وأن يكون خاضعاً لإشرافه، ويتم ذلك عندما يوكل له القيام ببعض الأمور المتعلقة بعقد الإيجار كأن يقوم مثلاً بقبض بدل الإيجار فقط.(١)

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها: " -------- بما أنّ المحامي كوكيل مقيد بتمثيل الموكل، وبالخصوص الموكل به فإنّ ادّعاء المحامي بأنه موكل من أصحاب البناية للمطالبة بأجورٍ مستحقةٍ لهم عن هذه النيابة هو ادّعاء لا سند له من واقع، ولا من عقد، ولا من قانون، ما دام أنّ التوكيل لم يقترن بأي بيان أو عبارة تدل على الصفة التمثيلية للموكل عن أصحاب البناية ".(٢) يتضح من هذا القرار أنّ قبض الأجرة يعدّ من قبيل الالتزامات التي من الممكن أن يتولاها الوكيل (المحامي) نيابةً عن المؤجر، كما يتبين من خلاله أن الادعاء بوجود التوكيل إذا كان لا يستند إلى نص في القانون أو اتفاق يقتضي توكيل المحامي أو أي شخص آخر بمهمة تتعلق بتنفيذ عقد الإيجار من قبل المؤجر فإنّ هذا الأخير لا يعدّ مسئولاً عما يصدر من الوكيل من أفعال .

ومن الجدير بالذكر أنه لا يجوز للزوج أن يقوم بتأجير أموال زوجته دون وجود توكيلٍ له بذلك، وسبق وأن بينا أنّ الذمة المالية للزوجة مستقلة عن ذمة زوجها، وأن هذا الأخير لا يعدّ قيماً على زوجته ولا نائباً عنها بأي شكلٍ من الأشكال ما لم تعطه توكيلاً صريحاً بذلك، ففي هذه الحالة تكون سلطته بإدارة أموالها كسلطة أي وكيل آخر، ولا يوجد ما يسمى بوجود وكالة ضمنية للزوج عن زوجته، فلا يجوز للقاضي استنباط قرينة قضائية من العلاقة الزوجية بوجود الوكالة الضمنية إلا بالرجوع إلى ظروف الحال على نحوٍ قاطع وأكيد بوجود هذه الوكالة، ولا يكون ذلك إلا بتطبيق المبادئ العامة في القانون المدني فيما يتعلق

(١) زكي، الوجيز في النظرية العامة للإلتزامات ، صفحة ٣٧٤.
(٢) انظـــر قـــرار محكمـــة التمييـــز الأردنيـــة رقـــم ٨٧/٤٥٦، الـــصادر بتـــــاريخ ١٩٨٧/٧/٤،منشورفي
مجلـــة نقابـــة المحاميـــن الأردنيـــة، العدد٧-٨، سنـــة ١٩٨٩، صفحة ١٣١٠.

بالعقود والإثبات.(١)

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنّ الحارس القضائي الذي تعينه المحكمة للمحافظة على مال معين وإدارته وتحدد حقوقه والالتزامات الواقعـــة عليـــه،(٢) لـــــه الحق في تأجير هذا المال،أي له الحق في تأجير العقار الذي عينته المحكمة لحراسته لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات،(٣) ففي هذا الشأن تطبق عليه أحكام الوكالة، أي يجوز أن يكون الحارس القضائي مؤجراً للعقار،(٤) وبنـــاءً علـــى ذلك إذا تعـــرض مالـــك العين الموضوعة تحت الحراسة للمستأجر، فإنّ الحارس القـــضائي يـــضمن هـــذا التعرض باعتباره مؤجراً للعقار.(٥)

2.2.2 مسئولية المؤجر الناشئة عن عقد المقاولة

تناولنا في المطلب السابق مدى مسئولية المؤجر تجاه المستأجر عن الأخطـــاء التي تصدر ممن وكله في تنفيذ عقد الإيجار، فالمؤجر وهو المدين في علاقتـــه مـــع المستأجر مسئول عمن يستخدمهم في تنفيذ التزاماته العقدية، وبينا سابقاً أنّ المدين قد

(١) ســـليم، عصام أنور، عام ٢٠٠٠، الوجيز في عـــقد الإيجار، الجزء الأول، دارالمطبوعات الجامعية، الاسكندرية، صفحة ٩٧ - ٩٩ .
(٢) نصت المادة ٩٠٠ من القانـــون المدنـــي الأردنـــي على ما يلي :" يحدد الاتفاق أو الحكم الصادربفرض حقوق الحـــارس والتزاماته وما له مـــن سلطة وإلا طبقت أحكام الوديعـــة والوكالة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة الحراسة والأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل ".

(٣) نصت المادة ٩٠١ من القانون المدني الأردني على ما يلي : " على الحارس أن يحافظ على الأموال المعهودة إليه وأن يعنى بإدارتها ويجب أن يبذل في كل ذلك عناية الرجل المعتاد " . كما أكدت م١٢٥من القانون ذاته على أنّ عقود الإدارة تكون صحيحة إذا صدرت ممن له حق الإدارة بشرط ألا تزيد مدة العقد على ثلاث سنوات"

(٤) سليم، المرجع نفسه ، صفحة ٩٩.

قارن: العبيدي، العقود المسماة ، صفحة ٢٢٨.

(٥) مرقس، الوافي ،الجزء الثالث ، صفحة ٤٤١.

يعهد إلى الغير بتنفيذ التزامه العقدي بإحدى صورتين: إما بإحلاله محله إحلالاً كلياً للقيام بالتزامه أو بجزء منه، ويكون الغير في هذه الحالة بديلاً عنه في التنفيذ بالتزامه، ومن أبرز الأمثلة على ذلك المقاول من الباطن يعهد إليه المقاول الأصلي بتنفيذ عقد المقاولة كله أو جزء منه، والصورة الثانية تتمثل في الاستعانة بالغير في تنفيذ الالتزامات العقدية بحيث يعتبر مساعداً له في التنفيذ، والفرق بين الحالتين أنه في الأولى يكون البديل مستقلاً في تنفيذ التزام المدين، أما في الحالة الثانية فإنّ دوره يقتصر على المساهمة أو المعاونة في تنفيذ الالتزام العقدي.(١)

سنتناول في هذا المطلب الحالة التي يعهد بها المؤجر إلى المقاول مهمة القيام بترميم العقار المؤجر أو بإنشاء طابقٍ إضافي فيه أو القيام بأي عمل من أعمال المقاولة، باعتباره بديلاً عن المؤجر أو مساعداً له، وأثناء قيامه بالتنفيذ يتعرض للمستأجر، فهل يسأل المؤجر في هذه الحالة عن التعرض الصادر من المقاول الذي يربطه به اتفاق على القيام ببعض الأعمال، أي هل يضمن المؤجر تعرض المقاول للمستأجر؟ وإن كان كذلك هل يضمن تعرضه باعتباره تابعاً له أم باعتباره من الغير؟

بما أنّ هناك اتفاق بين المؤجر والمقاول، ويقتضي هذا الاتفاق قيام المقاول بأي عملٍ من شأنه إلحاق الضرر بالمستأجر فإنّ المؤجر يضمن ذلك التعرض ويعد المقاول تابعاً له وفقاً لمفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، ويسأل بالتالي عن التعرض المادي والقانوني الصادر من المقاول تجاه المستأجر على أساس المسئولية العقدية عن فعل الغير، وذلك نظراً لأن تعرض المقاول يعد كأنه صادر عن المؤجر ذاته،(٢) لأن الأصل أن المؤجر لا يجوز له

التعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة طيلة مدة عقد الإيجار، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامناً، وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية على

---

(١) زكي، الوجيز في النظرية العامة للإلتزامات ، صفحة ٣٧٤.

(٢) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، ص١٧١ .

ذلك في قرار لها جاء فيه ما يلي: " لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإجارة، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامناً، وبناءً على ذلك فإن قيام المؤجر بحفريات في أرض المدرسة المؤجرة الأمر الذي أدّى إلى استحالة دوام الطلبة في المدرسة بسبب الحفريات فنتج عن ذلك حرمان وزارة التربية والتعليم من الانتفاع بالمأجور خلافاً لشروط عقد الإجارة، والقانون يرتب عليه منع معارضة المدعي بالانتفاع بالمأجور وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإلزامه بالتعويض عما لحق المدعي من ضرر".(١) هذا فيما يتعلق بمسئولية المؤجرعن أعمال التعرض وفي هذه الحالة يثور السؤال التالي: ما دور المقاول الذي قام بأعمال الحفريات، أي ما مدى مسئولية المؤجر عن أعماله؟ وهل تعد استعانة المؤجر بشخصٍ يساعده في إجراء أي تغيير في المأجور كافية لقيام المسئولية عن أفعاله؟ وإن كان كذلك ما طبيعة هذه المسئولية؟ هل يعد مسئولاً عنه مسئولية المتبوع عن التابع، أي هل تعد مسئوليته تقصيرية أم مسئولية عقدية؟

إنّ الإجابة على هذه التساؤلات تتطلب منا بدايةً التأكد فيما إذا كانت الأعمال التي يقوم بها المقاول يقوم بها على وجه الاستقلال، أي يكون مستقلاً فيها أم أنه يكون تحت رقابة وتوجيه المؤجر أي يعد تابعاً له وفقاً لمفهوم التبعية القانونية.

في الحقيقة أن المسئولية في هذه الحالة لا يمكن اعتبارها مسئولية تقصيرية عن فعل الغير بل هي مسئولية عقدية،(٢) لأن رب العمل وهو المؤجر في هذه

الحالة ليس له حق الإشراف والتوجيه على المقاول، فالمقاول يعمل بشكلٍ مستقلٍ عنه، وهذا هو الفرق بين عقد المقاولة وعقد العمل، ولكن رب العمل (المؤجر) من

(١) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٨٨/٧١٦، الصادر بتاريخ ١٩٨٨/٨/٢٩، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٨-٩، سنة ١٩٩٠، صفحة ١٦٤٨.

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء السابع، صفحة ٧٦.

حقه أن يراقب العمل وهو في يد المقاول ليتأكد من أنه يجريه طبقاً للشروط المتفق عليها، وأن المقاول يقوم بعمله وفقاً لأصول صناعته وطبقاً للعرف الجاري بين أهل الحرفة، فالمؤجر ليس ملزم بالانتظار حتى ينتهي العمل ويقدمه له المقاول ويتأكد من سيره وفقاً للشروط المتفق عليها، وهذا تأكيد على أنّ المقاول لا يعد تابعاً للمؤجر تبعية قانونية، فمسئولية المؤجر عنه تعد مسئولية عقدية عن فعل الغير وليس تقصيرية.(١)

ومن الجدير بالذكر أنّ قانون المالكين والمستأجرين الأردني أجاز في المادة ١/٦ للمالك القيام بالبناء على سطح العقار المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك، ثم جاءت الفقرة الثالثة من المادة ذاتها واشترطت أن يتم البناء على السطح بصورةٍ لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكلٍ جوهري، أي أنه يجوز للمالك أن يبني على سطح العقار المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق بينه وبين المستأجر على خلاف ذلك، ففي هذه الحالة إذا قام بالبناء يشترط عليه القانون ألا يؤدي ذلك البناء إلى الإضرار بالمستأجر الانتقاص من انتفاعه بالمأجور، وبناءً على ذلك إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم القيام بالبناء فوق سطح العقار، فإنّ قيام المقاول بالبناء يعدّ تعرضاً ويسأل عنه المؤجر بغض النظر عن طبيعة وحجم ذلك البناء، حتى ولو كان هذا البناء يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة إخلالاً كلياً أو جزئياً، ولو انعدم أيضاً الإضرار بالمستأجر، فإن مسئولية المؤجر تقوم في جميع الأحوال، والسبب في ذلك هو وجود الاتفاق بينه وبين المستأجر فيكون ضامناً لتعرضه المادي والقانوني

حتى لو قام بالعمل مقاول أو مهندس، إذ أنه يسأل في هـذه الحالـة وفـق أحكـام المسئولية العقدية عن فعل الغير.(٢)

أما بالنسبة لموقف القضاء فإننا لم نعثر في القضاء الأردني علـى أحكـامٍ قضائية توضح لنا عملياً مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال المقاول، باستثناء حكـم

---

(١) السنهوري، الوسيط ، الجزء السابع، صفحة ٨٣.

(٢) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي فـي القـانون الأردنـي، ص ١٧٠ – ١٧١.

واحد أشار إلى قيام تلك المسئولية ولكن بصورةٍ غير مباشرةٍ ، حيث جاء في هـذا القرار ما يلي: " يتضح من أحكام نصوص المواد (١١٩٢، ١١٩٤، ١١٩٧) مـن المجلة أن مشروعية حقوق المالك بالتصرف في ملكه تقف عند حد المساس بحقوق الغير أو إلحاق الضرر الفاحش بالغير، وخروج المالك عن حدود المشروعية جزاؤه أن يتحمل الضرر وإزالته وأن يمنع من التصرف الضار، وهو جزاء مفروض على المالك بالذات، ولا تتحقق مسئولية المقاول الذي ينفذ أعمال الهدم بناءً على طلـب مالك العقار استناداُ لأحكام المادتين (١١٩٩– ١٢٠٠) من المجلة المتعلقـة بأحكـام الأملاك والمعاملات الجوارية، لأن المقاول ليس مالكاً ولا مجاوراً".(١) وهذا يؤكـد على أن القضاء الأردني يعتبر المقاول من أتباع المؤجر الذين يسأل عـن أعمـال التعرض الصادرة منهم قبل المستأجر وتعد مسئوليته عقدية عن فعل الغير، ولكـن هذا لا يمنع قيام مسئولية المقاول الشخصية قبل رب العمل عن الأخطاء الـصادرة منه.

2.2.3 مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر أو شخصٍ تلقى الحق عنه

تنص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني على ما يلي: " ولا يقتـصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرضٍ أو ضررٍ مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو مـن أي شخصٍ تلقى الحق عن المؤجر". أشارت هذه المادة إلى مسئولية المؤجر عـن

التعرض الصادر من مستأجرٍ آخر لديه، كما أشارت إلى التعرض الصادر من شخصٍ آخر وهو مَن تلقى الحق عن المؤجر، وسنتناول في هذا المطلب هاتين الفئتين كلٍ منهما بفرعٍ مستقل وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه.

الفرع الثاني: مسئولية المؤجر عمّن تلقى الحق عنه.

---

(١) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٨٠/٨٧، الصادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٩، منشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد ٧، سبق الإشارة إليه صفحة ٢٧.

2.2.3.1 مسئولية المؤجر عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه

يشير النص سالف الذكر إلى أنه حتى يستطيع المؤجر تمكين المستأجر الآخر لديه من الانتفاع الهادئ في العين المؤجرة فإنّ ذلك يستلزم مسئوليته عن التعرض الصادر من أحد المستأجرين لمستأجرٍ آخر، إذا كان هذا التعرض قانونياً،(١) ولكن من هو المستأجر الآخر؟ وهل يعد من أتباع المؤجر الذين يضمن تعرضهم المادي والقانوني، أم من الغير الذين لا يسأل إلا عن تعرضهم القانوني؟

إنّ المقصود بالمستأجر الآخر حسب ما جاء في نص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، هو جميع المستأجرين من مؤجرٍ واحد ولو كانوا لا يقيمون في منزلٍ واحد بل في عدة منازل متجاورة، وبناءً على ذلك يخرج من هذا المفهوم الجيران المستأجرين من عدة مؤجرين ولو كانوا في منزلٍ واحد، والعبرة في هذه الحالة بوحدة المؤجر.(٢)

واضح من خلال نص المادة ٦٨٤ أنّ المؤجر يضمن تعرض المستأجر لمستأجرٍ آخر لديه إذا كان ذلك التعرض قانونياً ومستمداً من عقد الإيجار، وبالتالي فإن المؤجر يعد ضامناً لهذا التعرض بشكلٍ شخصي كما لو صدر منه، ويرجع المستأجر عليه وحده،(٣) لأن المستأجر في هذه الحالة لا يقوم بما قام به إلا من خلال تمسكه بعقد الإيجار، كما لو منع أحد المستأجرين جاره من الانتفاع في الأجزاء المشتركة في العقار المؤجر بحجة أن المؤجر قد خوله وحده حق الانتفاع بهذه الأجزاء، وقد لا يعترف المستأجر بحق أي مستأجر آخر حتى يستطيع الدفاع

عن حقه في الانتفاع الهادئ في العين المؤجرة، فإذا كان ذلك الانتفاع يعد تعرضاً لمستأجرٍ آخر فهو تعرض قانوني يضمنه المؤجر ويسأل عنه لأنه ملزم أصلاً أمام المستأجر بضمان التعرض وضمان الانتفاع الهادئ وتكون مسئوليته بالضمان قائمة

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ، صفحة ١٧٤.

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٩٦.

(٣) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة ٣٩٧.

قارن مرقس، الوافي ، الجزء الثالث ، صفحة ٤٤٣-٤٤٤.

أمام جميع المستأجرين لديه حتى ولو كان هذا التعرض من أحدهم للآخر، فكل تعرضٍ من أحد المستأجرين للآخر يعد تعرضاً شخصياً منه يضمنه للطرف الآخر.(١)

أما بالنسبة لموقف القضاء الأردني، فقد أكّد على أن التعرض القانوني الصادر من أحد المستأجرين لمستأجرٍ آخر هو تعرض يضمنه المؤجر ويسأل عنه مسئولية عقدية وهذا ما أكّدت عليه محكمة التمييز الأردنية بأحد قراراتها حيث جاء فيه ما يلي : " -------- بما أنّ التعرض الذي قام به المستأجر الجديد (الجيش) للمميز في منفعة الجزء الذي كان قد استأجره من المالك قد حصل بفعل المالك الذي فسخ عقد الإيجار من جانبٍ واحد ، فإنه والحالة هذه هو المسئول والضامن لجميع الأضرار التي لحقت بالمميز، أما المستأجر الجديد الذي وضع يده على الأرض بموجب عقد إيجار خطي فليس مسئولاً عن ضمان الضرر الذي يدعيه المميز، لأنه إنما وضع يده على الأرض بصورة لا تخالف أحكام القانون، ولاستيفاء المنفعة التي تعاقد على استيفائها بموجب عقد الإيجار الخطي الموقع من مالك الأرض وهو في هذه الحالة غير ملزم قانوناً بأي ضرر يدعيه المميز -----".(٢)

ويوجد صورةٍ أخرى للتعرض الصادر من المستأجر لمستأجرٍ آخر وهي التعرض غير المستند إلى حق قانوني وإنما له علاقة بصفة المستأجر كمستأجر، كما لو أحدث أصوات مزعجة ومقلقةٍ للراحة، أو أطلق روائح كريهة وذلك بقصد الإضرار بالمستأجرين فهذه الصور من التعرض ظهر بشأنها خلاف فقهي في مصر

وفي فرنسا، فهناك رأي يذهب إلى أن التعرض المادي لا يضمنه المؤجر وذلك وفقاً للقواعد العامة، وللمستأجر الرجوع مباشرة على المستأجر الذي تعرض له وليس له حق الرجوع على المؤجر، وهناك رأي يقول بأن هذا التعرض حتى ولو أنه مادي

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ،صفحة ١٧٥.
(٢) انظر قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٩٨/٢٢٥٣، هـ.ع، الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٤، منشورفي مجلة نقابة المحامين الأردنية، العدد٧- ٨، سنة ٢٠٠٠، صفحة ٢٣٠٩.

إلا أنّ المؤجر يضمنه ما دام صادراً من مستأجر منه؛ لأنّ المستأجر لا يعد من الغير بالنسبة للمؤجر، فالمؤجر هو الذي أجّر له وأسكنه وهيّأ له سبيل التعرض، لذلك يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر ويسأل هذا الأخير مسئولية عقدية عن أفعال المستأجر المتعرض، أي أن المستأجر المتعرض يعد من أتباع المؤجر ويضمن التعرض المادي الصادر منه.(١)

ومن جانبنا نرى أن الرأي الأول هو الأقرب إلى الصواب، وذلك باعتبار المستأجر الآخر من الغير وليس تابعاً للمؤجر، لأن الأخذ بما ذهب إليه الرأي الثاني يعد توسعاً في مفهوم التبعية الذي أشارت له المادة ٢/٦٨٤، ونرى أنّ هذا التوسع لا مبرر له وذلك لأنه لا بد من أن يوجد اتفاق أو نص في القانون يمكن الاستناد إليه حتى يسأل المؤجر عن أفعال المستأجر كتابعٍ له، أو أن يكون تابعاً له وفقاً لمفهوم التبعية القانونية، فإذا كان مثلاً هناك اتفاق بين المؤجر وأحد المستأجرين بأن يقوم هذا الأخير بتولي أمور العقار المؤجر وإدارة شؤونه فإنّ ذلك يعد توكيلاً من المؤجر للمستأجر، ويعد المستأجر تابعاً للمؤجر بحيث يسأل المؤجر عنه مسئولية عقدية عن فعل الغير، إذاً لا بد من التأكد من انطباق جميع شروط المسئولية العقدية عن فعل الغير حتى نستطيع القول بوجود هذه المسئولية ، وفي الرأي الثاني من الفقه لا ينطبق شرط مهم وهو أن يعهد المدين إلى للغير بمهمة تنفيذ العقد كله أو جزء منه، لذلك نرى أن ذلك يعد توسعاً لا نجد ما يبرره في الواقع ولا في القانون رغم أن القضاء المصري،(٢) وكذلك القضاء الفرنسي،(٣) أخذ بما جاء في الرأي

(١) انظر هذه الآراء في : السنهوري، الوسيط، الجزء السادس، صفحة ٣٩٨.

(٢) جاء في أحد قرارات محكمة النقض المصرية مايلي:" --أن الضمان لا يقتصرعلى التعرض المستند إلى ادعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادي متى كان المستأجر المتعرض قد استأجر من نفس المؤجر، إذ أنه في هذه الحالة يكون من أتباعه طالما كان التأجير هو الذي هيأ له سبيل التعرض ".انظر قرارها رقم ١٩٧٠/٤/٩، طعن ٧٣ س ٣٦ق. نقلاًعن: طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، صفحة ٤٦.

(٣) نقض فرنسي ٢١ مايو سنة ١٩٣٠، سيريه ٣٠-١-٢٨٥-٢٠ يوليه، سنة ١٩٣٢، داللوز الأسبوعي، ١٩٣٢ - ٥٠٧ - ٢٥ أكتوبر، سنة ١٩٤٦.

انظر في ذلك السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس، صفحة٣٩٩.

الثاني وتوسع في مفهوم التبعية بحيث اعتبر المستأجر من أتباع المؤجر، ويضمن هذا الأخير تعرضه، حتى ولو كان غير مستند إلى حق، واشترط فقط أن يكون فعل التعرض له علاقة بصفة المستأجر وأن يكون التأجير هو الذي هيأ له سبيل التعرض، وقد يصدر التعرض من أحد المستأجرين لمستأجر آخر، بحيث يكون التعرض مادياً ولا علاقة له بصفته كمستأجر، كما لو قام أحد المستأجرين بمشاجرة مع جارٍ له وشتمه وضربه ليس بسبب السكن، ففي هذه الحالة لا خلاف بأن المؤجر لا يعد ضامناً لهذا التعرض المادي، وعلى المستأجر المتعرض له أن يرجع على المستأجر المتعرض مباشرةً دون المرور بالمؤجر أو حتى إدخاله بالدعوى خصماً، لأنه لا يضمن هذا النوع من التعرض.(١)

والسؤال الذي يثار، ماذا عن المستأجر من الباطن؟ هل يضمن المؤجر التعرض الصادر من المستأجر الأول للمستأجر الثاني وهو المستأجر من الباطن، وهل يعد هذا الأخير من أتباع المؤجر؟

في الحقيقة أن المؤجر لا يضمن تعرض المستأجر الأول للمستأجر الثاني، وذلك لأنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر الثاني، وبالتالي لا تقوم مسئوليته عنه إلا في حالة صدور موافقة خطية من المالك بإيجار العقار، ففي هذه الحالة يسأل المؤجر عن تعرض المستأجر الأول للمستأجر من الباطن، ولكن لا يكون ذلك بناءً على أحكام المسئولية العقدية عن فعل الغير، وإنما يرجع عليه بدعوى غير

مباشرة وهي دعوى الحلول الشخصي التي تستند في أحكامها إلى نص المادتين ٤٣٩و٢/٤٤٣ من القانون المدني الأردني .(٢)

2.2.3.2 مسئولية المؤجر عمّن تلقى الحق عنه

لقد أشار عجز المادة ٦٨٤ السالفة الذكر إلى هذه الفئة، ولا بد بدايةً من تحديد من هو الشخص الذي تلقى الحق عن المؤجر، حيث يشير بعض الفقه إلى أن

---

(١) الزعبي،التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني ،صفحة ١٧٦.
(٢) الجبوري: الوجيزفي شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني، صفحة ٨٢.

الشخص الذي تلقى الحق عن المؤجر هو أي شخصٍ يدعي حقاً على العين المؤجرة، ويكون حقه متعارض مع حق المستأجر، وأنه يكفي في ادعائه بوجود هذا الحق مجرد الادعاء بذلك، حتى ولو كان غير مبني على أساس؛ لأنّ ادّعاء الحق يكفي حتى لو كان الادعاء صوري وواضح البطلان،(١) أما إذا كان تعرض الغير دون أن يدعي بوجود حق له يستند إليه في تعرضه، فإنّ تعرضه يكون مادياً ولا يضمنه المؤجر كما سبق وأن ذكرنا، فمن اليسير على الغير أن يحول تعرضه المادي الذي لا يضمنه المؤجر إلى تعرض قانوني يضمنه المؤجر.(٢)

ويشترط في ادّعاء الغير حتى يكون مضموناً من قبل المؤجر أن يكون متعلقاً بالمأجور، وأن يكون متعارضاً مع حقوق المستأجر، كأن يدعي مثلاً شراءه للعين المؤجرة من المؤجر وأن الإيجار لا يسري في حقه وطلب إخراج المستأجر من العقار، أو إذا ادعى الغير أنه مستأجر ثانٍ للعقار ذاته من نفس المؤجر، أو إذا ادعى الغير أنه مالك للعقارالمؤجر وأن المؤجِر غير مالك له، ومن ثم لا يسري الإيجار في حقه، أو إذا ادعى على العين بوجود حق عيني كحق الانتفاع أو حق رهن حيازي أو بوجود حق ارتفاق أو غير ذلك، ففي

جميـــــــع الحالات السابقة يكون ادعاء الغير بوجود حق لـــه يتعلـــق بالمـــأجور ويتعارض مع حق المستأجر.(٣)

ومن الجدير بالذكر أن عبارة (من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر) التي وردت في نص المادة ٦٨٤ من القانون المدني جاءت عامة ، وبناءً عليها يمكننـــا القول بأن المشرع الأردني قصد من ذلك أن أي ادعاء من قِبل الغير بوجود حق له على المأجور يعد تعرضاً قانونياً ويضمنه المؤجـــر، سواء كان ادعاء بوجود حـــق

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردنـــي ، صـــفحة ١٧٧-١٧٨

(٢) السنهوري، الوسيط ، الجزء السادس ،صفحة ٣٤٢ .

(٣) السنهوري، المرجع نفسه ، صفحة ٣٤٣ .

عيني أو حق شخصي.(١)

وهناك جانب من الفقه المصري يرى أن عبارة (أصحاب الحقوق المـــستمدة منه) الواردة في المادة٥٧١ من القانون المدني المصري - والمشابهة لما ورد فـــي القانون المدني الأردني -تنصرف إلى جميع من يتلقون عن المؤجر حقوقاً يجوز لهم التمسك بها قِبل المستأجر، بحيث يعد عملهم تعرضاً له عبارة عامة يمكن أن تـــشمل الحقوق العينية والحقوق الشخصية، ولكن يرى هذا الجانب من الفقـــه أن صـــاحب الادعاء بوجود حق عيني له يستطيع مباشرة حقه استقلالاً عن المؤجر، وذلك لأن له سلطة مباشرة على الشيء ويكون له مباشرة جميع سلطات الحق دون وساطة أحـــد، لذلك فإن المشرع قصد بعبارة أصحاب الحقوق المستمدة منه هو كل من تلقوا منـــه حق شخصي فقط ؛ كالمستأجرين أو المستعيرين الذين تؤول لهم سلطة تقـــع علـــى العقار المؤجر أو على عقار مجاور له. (٢)

ومن جانبنا لا نؤيد هذا الجانب من الفقه في تفسيره لهذه العبارة، ونـــرى أن عبارة (أي شخص تلقى الحق عن المؤجر) جاءت عامة لتشمل الحق العيني والحق الشخصي، صحيح أن صاحب الحـــق العينـــي لـــــه سلطـــــــة مباشرة علـــــى الشـــيء ولكـــــن ذلك لا يمنـــع ولا يتعارض مع وجود حقٍ له بالرجـــوع علـــى

المؤجر بالضمان، أي أن المؤجر يضمن تعرض الغير القانوني المستمد من عقد الإيجار.

والسؤال الذي يطرح نفسه، هل المؤجر ضامناً وملزماً بضمان التعرض إذا كان التعرض صادراً من السلطة العامة في الدولة ؟

عالجت المادة ٦٩٨ من القانون المدني الأردني هذه الحالة حيث بينت أنه إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع من الانتفاع الكلي بالمأجور دون سبب من المستأجر تفسخ الإجارة، وتسقط الأجرة من وقت المنع، أما إذا كان المنع يخل باستيفاء المنفعة بشكل جزئي فللمستأجر فسخ العقد ويسقط عنه الأجر من وقت قيامه بإعلام المؤجر

---

(١) الزعبي، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، صفحة ١٧٨.

(٢) فرج، عقد الإيجار، صفحة ٥٨٥.

بوقوع التعرض، أي أنّ السلطة العامة لا يمكن اعتبارها من أتباع المؤجر الذين يضمن تعرضهم. ولكن ما هو الجزاء الذي يترتب على المؤجر في حال قيام مسئوليته العقدية قبل المستأجر إذا تعرض له أحد أتباعه الذين أشارت لهم المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني؟

نصت المادة ٦٨٥ من القانون المدني الأردني على ذلك حيث جاء فيها أنه إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجورطبقاً للعقد، يجوز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر.

الخاتمة

لقد وصلنا إلى نهاية هذه الرحلة العلمية بعد أن استعرضنا مسئولية المؤجر العقدية عن فعل الغير قِبل المستأجر، وقد توصلنا إلى مجموعةٍ من النتائج والتوصيات، وذلك على النحو التالي:

أولاً: النتائج

لم يتم تناول المسئولية العقدية عن فعل الغير في التشريع الأردني بموجب نص عام يقررها في كل العقود، وإنما جاء بتطبيقات لها، ومنها ما ورد في نص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني والتي كانت محور دراستنا في هذا البحث، وذلك بخلاف بعض التشريعات العربية المقارنة كالقانون المدني المصري الذي أشار إليها بموجب نص عام بشكل غير مباشر، ومن التشريعات التي نصت على المسئولية العقدية عن فعل الغير بشكلٍ صريح وواضح القانون المدني اليمني وكذلك القانون السوداني. بالإضافة إلى وجود بعض التشريعات الأجنبية التي نصت على تلك المسئولية ومن ضمنها القانون السويسري الذي يعد السبّاق في الاعتراف بوجود المسئولية العقدية عن فعل الغير بشكلٍ مستقل عن غيرها، وكذلك القانون

البولندي والإيطالي والألماني، وهذا يعد تأكيداً على وجود هذه المسئولية ورداً على من لا يعترف بوجودها.

المسئولية العقدية عن فعل الغير تنهض إذا قام المتعاقد في علاقة عقدية صحيحة بالإستعانة بشخص من الغير لتنفيذ جزء من العقد، أو أن يوكل إليه تنفيذ العقد كله. ولذلك فهي تشترط عقد قائم بين المضرور والمسئول وأن يكون العقد صحيحاً، وأن يوكل المدين تنفيذ كل أو جزء من التزاماته إلى شخص من الغير، ثم أن يخل هذا الأخير بما يعهد إليه من قبل المدين.

إنّ مفهوم الغير في إطار المسئولية العقدية ينحصر في صورتين هما: تدخل الغير إما بصفته مساعداً للمدين أو بديلاً عنه. فالمقصود بالغير هو كل من كان مكلفاً اتفاقاً أو قانوناً بالحلول محل المدين في تنفيذ التزامه العقدي أو بمساعدته في تنفيذه.

إن الاستعانة بالغير تتم إما بموجب اتفاق أو بموجب عقد، ومن تطبيقات المسئولية العقدية عن فعل الغير بموجب نص في القانون مسئولية المؤجر العقدية عن أفعال أتباعه وهذا ما أكدت عليه المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني.

إن التبعية المقصودة في المادة ٢/٦٨٤ سالفة الذكر والتي هي محور دراستنا في هذه الرسالة، تتمثل في فئات ثلاث، الأولى من يتبعون للمؤجر تبعية قانونية كمسئولية المؤجر عن أفعال عماله الذين يعدون من أتباعه ففي حالة تعرض أحد عمال المؤجر للمستأجر فإنّ المؤجر يضمن تعرضه وتعد مسئوليته عن أفعاله مسئولية عقدية عن فعل الغير ويرجع عليه بناءً على قواعد هذه المسئولية لأنها لها الأولوية بالتطبيق، لأنه لولا تدخل المؤجر لما أتيح للتابع التعرض للمستأجر، فالأساس القانوني لمسئولية المؤجر عن أفعال أتباعه في هذه الحالة مبني على تدخل المؤجر بالإضافة إلى سلطة الرقابة والتوجيه التي يملكها على متبوعه، إلا أن هذه السلطة لا تعد أساساً لقيام مسئولية المؤجر العقدية كما هو ضروري في قيام مسئوليته التقصيرية.

أما بالنسبة للفئة الثانية فهي كل من يربطه بالمؤجر علاقة مصدرها القانون كعلاقة كلٍ من الولي أو الوصي بالقاصر أو المحجور عليه، وقد تقوم مسؤولية

المؤجر العقدية عن أشخاص تربطه بهم علاقة قرابة كمسئوليته عن أفعال زوجته وأبنائه و والديه وأخوانه وأخواته، فالمؤجر إذا كان ولياً أو وصياً أو قيماً فإنه يسأل عن الأشخاص الذين يمثلهم قانونياً، و بناءً على ذلك فإنه يضمن كل تعرضٍ صادر منهم للمستأجر سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً، و لكن في هذه الحالة لا تكون مسؤوليته عنهم مسؤولية عقدية فالمؤجر يسأل عنهم بناءً على أحكام مسؤولية متولي الرقابة وذلك لأن الولي أو الوصي هو المدين الأصلي في عقد الإيجار، ولا يعقل أن يكلّف القاصر أو المجنون الذي يعجز عن القيام بأموره بنفسه، فالقانون كلّف الولي والوصي بتولي الرقابة على القاصر أو المجنون، لذلك فإنه لا يتصور أن يقوم الملزم بالرقابة بتكليف من هو تحت الرقابة بالقيام بتنفيذ التزاماته العقدية مع الغير.

و بناءً على ذلك لا تقوم مسؤولية المؤجر العقدية عن فعل الغير بسبب استحالة توافر أهم شروطها وهو شرط (تكليف الغير بتنفيذ العقد) ولكن يمكن تصور عكس ذلك وهو قيام مسؤولية المؤجرعن الأشخاص الذين يمثلونه قانوناً، فيوجد حالات معينة يمكن أن يكون القاصر فيها مؤجراً، و بالتالي فإن المستأجر يستطيع الرجوع عليه و يطالبه بالتعويض من ماله على أساس المسؤولية العقدية عن فعل الغير، وذلك في حالة تعرض الولي أو الوصي للمستأجر، فيعد القاصر في هذه الحالة ضامناً للمستأجر على أساس أنه تعرض شخصي منه، أي أن الولي أو الوصي يعد تابعاً للقاصر وفقاً لمفهوم التبعية الذي اشارت له م ٢/٦٨٤ من القانون المدني الاردني و يسأل القاصر عن تعرضهم للمستأجر باعتباره مؤجراً للعقار.

نصّ القانون المدني الأردني على حق الدائن المرتهن رهناً حيازياً في إيجار العين المرهونة، ولكن علّق ذلك على شرط الحصول على موافقة الراهن، وذلك لأنّ الدائن المرتهن يعدّ وكيلاً أو نائباً عن الراهن، وتعد نيابته نيابة من نوعٍ خاص لأنها تجد أساسها في القانون، ولكن لا يملك الدائن المرتهن الحق في تأجير ولا استغلال الشيء المرهون إلا بموافقة الراهن، وهذا يعني أنه لا يعد نائباً إلا في كل حالة يوافق فيها الراهن على استغلال المرهون بتأجيره، فالمؤجر يضمن تعرض الراهن إزاء المستأجر لأنه يعد من أتباعه و له الحق في الرجوع على الراهن بما أدّاه تعويضاً للمستأجر.

يتمثل تدخل الغير في تنفيذ عقد الإيجار إما بصفته مساعداً للمؤجر أو بديلاً عنه، ولكن قد يستعين المؤجر بأحد أقاربه لتنفيذ ما يقع عليه من التزامات عقدية ويعد تدخلهم في التنفيذ متأتٍ بحكم ما بينهم وبين المؤجر من علاقة قرابة مكنتهم من التعرض للمستأجر ويعدون أتباعاً له كعلاقته بزوجته والتي تعد من أتباعه وذلك بحكم العلاقة المقدسة التي تربط بينهما، والتي ينظمها قانون الأحوال الشخصية الذي يستمد أحكامه من مبادىء الشريعة الإسلامية، كما يعتبر أبناء المؤجر القاصرين وغير القاصرين وكذلك والديه وأخوانه وأخواته من أتباعه ويسأل عن تعرضهم المادي والقانوني للمستأجر وذلك بحكم درجة القرابة التي بينهم ولكن بشرط أن يكون مسئولاً عن إعالتهم، وأن يكونوا مقيمين معه في نفس السكن.

أما بالنسبة للفئة الثالثة والتي تتمثل بكل من تربطه بالمؤجر علاقة قائمة على اتفاق، كالاتفاق على تنفيذ جزء من عقد الإيجار أو الاتفاق على تنفيذ العقد بأكمله كما في مسئولية المؤجر عن أفعال الوكيل أو المقاول، وكذلك مسئوليته عن أفعال مستأجرٍ آخر لديه ومسئوليته عن أي شخص تلقى الحق عنه، لذلك فإن أي ادعاء من قبل الغير بوجود حق له على المأجور يعد تعرضاً قانونياً يضمنه المؤجر سواء كان ادعاء بوجود حق عيني أو حق شخصي.

ثانياً: التوصيات

نتمنى من مشرعنا الأردني أن يتناول المسئولية العقدية عن فعل الغير بنصٍ صريح وواضح وذلك كما جاء في التشريع السويسري والبولندي والإيطالي والألماني، واليمني والسوداني إذ تناولت هذه التشريعات المسئولية العقدية عن فعل الغير بنصوصٍ صريحةٍ ومباشرة، على عكس المشرع المصري الذي تناولها ولكن بصورةٍ مباشرة، حبّذا لو أن مشرعنا الأردني ينحو نحو تلك التشريعات ويأتي بنصٍ صريح ومشابه لنص القانون اليمني، حيث جاء بنص صريح ومباشر، ووضع من خلاله مبدأ عام في المسئولية العقدية عن فعل الغير، حيث حدد ماهية تلك المسئولية ونطاق تطبيقها والشروط الواجب توافرها لتحققها، وبناءً عليه نقترح على مشرعنا الأردني وضع النص التالي " ١. يسأل المدين عن خطأ كل من يمثله تمثيلاً قانونياً، وكذلك عن الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزامه ولو لم يكونوا تابعين له

يأتمرون بأوامره مسئوليته عن أخطائه الشخصية إذا صدر منهم خطأ أثناء تأدية وظيفتهم أو بمناسبتها أو بسببها . ٢. ويجوز أن يتقرر في التشريع حصر المسئولية في المنفذ المباشر وحده هو وتابعيه ".

نأمل من مشرعنا الأردني أن يوضح المقصود بمفهوم التبعية الوارد في نص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، ليزيل الغموض حول تفسير هذا المفهوم ويوضح شمولية هذا النص لمن يتبعون للمؤجر تبعية قانونية، بالإضافة إلى وجود فئات أخرى لم يتناولها المشرع الأردني بشكلٍ صريح، كالأشخاص الذين يستعين بهم المؤجر لتنفيذ التزامه العقدي ويكون التكليف متأتٍ إما من القانون كالأشخاص الذين تربطه بهم علاقة قرابة ويكون مسئولاً عن إعالتهم وتوفير السكن الملائم لهم، أو أن يكون المؤجر قد استعان بهم بموجب اتفاق بينهم على تنفيذ الالتزامات العقدية التي تقع على عاتقه.

نأمل من مشرعنا الأردني إيراد نص خاص بالمسئولية العقدية عن فعل الغير وأن يولي اهتماماً لمسئولية المؤجر قِبل المستأجر في حالة كونه قاصراً أو مجنوناً عن أفعال من يعد هو المسئول أساساً عن رعاية أموالهم، وأن يكون ذلك بشكلٍ صريح وواضح لأن القاصر و المجنون هم الطرف الأضعف في علاقتهم مع الولي أو الوصي ولهم الأولوية بالحماية، لذلك يجب أن يتناول هذه المسئولية بشكلٍ صريح وواضح لتغلق جميع أساليب الاحتيال أمام الطرف الأقوى في هذه العلاقة لأنّ أموال القاصر أو المجنون أولى بالرعاية والحماية، فهناك ثغرة تشريعية بهذا الشأن سواء كان ذلك في القانون المدني الأردني أو في قانون الأحوال الشخصية الأردني، فلا يوجد نص ينظم هذه المسألة، ولا تعد الأحكام الواردة في قانون الأحوال الشخصية المتعلقة بعزل الولي أو الوصي وسلب ولايته كافية لحماية حق القاصر أو المجنون.

حبذا لو أنّ مشرعنا الأردني يورد نصاً في قانون الأحوال الشخصية الأردني يوضح به طبيعة العلاقة الزوجية لإجلاء الغموض عن طبيعة الالتزامات المتقابلة، وحتى يتلاشى المفهوم الخاطئ عند الشارع بأنّ الزوج لا يمكن اعتباره تابعاً لزوجته، وما يقود إلى هذا المفهوم هو الفهم الخاطئ لطبيعة هذه العلاقة، والفهم

الخاطئ لحق الزوج بالطاعة، وحق الزوجة واستقلالها عن زوجها في شخصيتها وإرادتها، وكذلك في ذمتها المالية.

نأمل كذلك من مشرعنا الأردني إيراد نص يوضح فيه بشكلٍ مباشر مسئولية المؤجر عن أفعال والديه وأبنائه وأخوانه وأخواته القاصرين وغير القاصرين، ويخص بالذكر أبناء المؤجر الذين يتجاوز عمرهم سن السبع سنوات خاصةً البنات؛ لأنّ قانون الأحوال الشخصية الأردني لا يسمح للزوج أن يُسكن مع زوجته في البيت نفسه أبنائه الكبار إلا بموافقة الزوجة، فماذا يفعل الزوج بابنته ذات الثمان أو التسع سنوات وأين يتركها، وكذلك الحال بالنسبة لبقية أقارب الزوج، فمن المحتمل أن يكون له أختٌ كبيرة لم يقدر لها الزواج، فأين تسكن؟ لذلك نرى هنا ضرورة لأن تتوسع المادة ٣٨ من قانون الأحوال الشخصية الأردني لتشمل السماح للزوج أن يسكن معه كل من يلزم بالإنفاق عليهم .

نأمل من مشرعنا تعديل نص المادة ٢/٦٨٤ من القانون المدني الأردني، وذلك لتوضيح مفهوم عبارة أي شخصٍ تلقى الحق عن المؤجر الواردة في عجز تلك المادة لتشمل الحق العيني والحق الشخصي.

المراجع

الأشقر، عمر سليمان عبد الله، ١٩٩٧، **الواضح في شرح قانون الأحوال الشخصية الأردني**، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان .

البكري، محمد عزمي، ١٩٩٤، **موسوعة الفقه والقضاء في أحكام عقــد الإيجـــار**، الطبعة الأولى، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة .

البكري، محمد عزمي، ١٩٩٦، **موسوعة الفقه والقضاء في الأحــوال الشخــصية**، الطبعة الخامسة ، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة .

الجاسم، علي إبراهيم، ١٩٩٩، رسالة دكتوراه بعنوان" **التـــزام المـــؤجر بـــضمان التعرض والاستحقاق** "، جامعة عين شمس، القاهرة .

الجبوري، ياسين محمد، ٢٠٠٢، **المبسوط في شرح القانون المدني**، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان .

الجبوري، ياسين محمد، ٢٠٠٣، **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني**، الجــزء الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

الجــمّـــال وأبو السعود وسعد، مصطفى ورمضان ونبيل إبراهيم، ٢٠٠٦، **مـــصادر وأحكام الالتزام**، منشورات الحلبي، بيروت .

الدسوقي، محمد، ١٩٩٥، **الأسرة في التشريع الإسلامي**، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الدوحة .

الدناصوري، والشواربي، عز الدين وعبد الحميد، ١٩٩٧، **المسئولية المدنية**، الطبعة السادسة،القاهرة .

الذنون، حسن علي، ٢٠٠٦، **المبسوط في المسئولية المدنية**، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان .

الزعبي، محمد، ١٩٩٠، **التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني**، بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد ٢، المجلد ٥، الصفحات ١٦٨-١٧٩.

السرطاوي، محمود علي، ١٩٩٧ ، **شرح قانون الأحوال الشخصية**، الطبعة الأولى، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان .

السنهوري، عبد الرزاق، ١٩٩٨، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء الأول،الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، بيروت .

السنهوري، عبد الرزاق، **الموجز في النظرية العامة للالتزامات**، المجمع العلمي العربي الإسلامي، بيروت، (د.ن).

الشواربي، عبد الحميد، ١٩٨٨، **المشكلات العملية في تنفيذ العقد**، دار المطبوعات الجامعية،الاسكندرية .

العامري، سعدون، ١٩٧٤، **الوجيز في شرح العقود المسماة**، الطبعة الأولى، الجزء الأول، مطبعة العاني، بغداد .

العبيدي، علي هادي، ٢٠٠٦، **العقود المسماة البيع والإيجار**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

العوجي، مصطفى، ٢٠٠٤، **القانون المدني**، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت .

الفضل، منذر، ١٩٩٥، **النظرية العامة للالتزامات**، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

الفضل والفتلاوي، منذر وصاحب، ١٩٩٥، **شرح القانون المدني الأردني**، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

القطري، حارس علي، **الموسوعة التطبيقية للأحوال الشخصية**، دار محمود للنشروالتوزيع، القاهرة،(د.ن).

الونداوي، كمال قاسم ثروت، ١٩٧٤، **شرح أحكام عقد الإيجار**، الطبعة الأولى، مطبعة الزهراء، بغداد .

حجازي، عبد الحي، ١٩٥٤، **النظرية العامة للالتزام**، الجزء الثالث، مطبعة الفجالة الجديدة،القاهرة .

حداد ، حمزة، ١٩٨٢، مفهوم المالك في قانون المالكين والمستأجرين الجديد،بحث منشور في **مجلة نقابة المحامين الأردنية**، الملحق رقم ١٢، الصفحات ٩٢-٩٩.

حمزة، محمود جلال، ٢٠٠٥، **التبسيط في شرح القانون المدني الأردني**، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، عمان .

خاطر، صبري حمد، ٢٠٠١، **الغير عن العقد**، الطبعة الأولى، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

داود، أحمد محمد علي، ٢٠٠٩، **الأحوال الشخصية**، الجزء الثالث والرابع، دار الثقافة للنشروالتوزيع، عمان .

رحّال والقيسي، علاء الدين حسين ومروان إبراهيم، ٢٠٠٨، **الأسرة المسلمة**، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان .

زكي، محمود جمال الدين، ١٩٧٨، **الوجيز في النظرية العامة للالتزامات**، جامعة القاهرة .

أبو سعد، محمد شتا، **التقنين المدني**، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية،(د.ن).

سلطان، أنور، ١٩٩٦، **الموجز في مصادر الالتزام**، منشأة المعارف، الاسكندرية.

سليم، عصام أنور، ٢٠٠٠، **الوجيز في عقد الإيجار**، الجزء الأول، دارالمطبوعات الجامعية الاسكندرية .

أبو سنينة، محمد جمال، ٢٠٠٥، **الطاعة الزوجية في الفقه الإسلامي وقانون الأحوال الشخصية**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .

طلبة، أنور، ٢٠٠٤، **المطول في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية .

عامر، حسين وعبد الرحيم، ١٩٧٩، ال**مسئولية المدنية**، الطبعة الثانية، دارالمعارف، القاهرة .

غضية، صالح محمود يونس، ١٩٩٧، رسالة ماجستير بعنوان" **التزام المؤجربضمان التعرض في القانون المدني الأردني** "، الجامعة الأردنية .

فارس، علي فارس، ٢٠٠٤، **سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت

فرج، توفيق حسن، ١٩٨٤، **عقد الإيجار**، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت .

فرج الشيخ، أسامة عبد العليم، ٢٠٠٦، **أحكام مسئولية المدين**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية .

القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ١١ لسنة ١٩٩٤.

قانون الأحوال الشخصية الأردني رقم ٣٦ لسنة ٢٠١٠.

القانون المدني السوداني الصادر ١٩٨٤ .

القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٠ .

القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٩.

القانون المدني اليمني رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٢ .

القرارات الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية والمنشورة في مجلة نقابة المحامين الأردنية.

كسّاب، مروان، ٢٠٠٠، الخطأ العقدي وآثار العقد، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بيروت .

مأمون، عبد الرشيد، ١٩٨٤، **المسئولية العقدية عـن فعـل الغيـر**، دار النهـضة العربية، القاهرة .

مـرسـي بـاشـا، محمـد كـامل، ٢٠٠٤، **شرح القـانون المـدني الجديـد**، الجـزء الخامس، منشـأة المعارف، الاسكندرية .

مرقس، سليمان، ١٩٨٧، **الوافي فـي شرح القـانون المـدني**، الجـزء الثالـث، الطبعـة الرابعـة، دار الكتب القانونية، القاهرة، والمنشورات الحقوقية، بيروت .

مرقس، سليمان، ١٩٧١، **المسئولية المدنية فـي تقنينات الـبلاد العربيـة**، معهـد البحوث والدراسات العربية، القاهرة .

ملحم، أحمد سالـم، ١٩٩٨، **الشرح التطبيقي لقانون الأحوال الشخصية الأردنـي**، الطبعـة الأولـى، المطابع العسكرية، عمان .

ناصيف، إلياس، ١٩٩٤، **موسوعة العقود المدنية والتجارية**، الجزء الـرابـع، الطبعة الثانية، بدون دار نشر .

نخلة، موريس، **الكامل في شرح القانون المدني**، الجـزء الـسـادس، منـشورات الحلبـي الحقوقية، بيروت، بدون سنة نشر.

يكن، زهـدي، ١٩٨٣، **شـرح قـانون المـوجبات والعقـود**، الجزء التاسـع، دار الثقافـة، بيروت .

معلومات شخصية

الإسم: فداء جميل حستي النقيب

الكلية: كلية الحقوق

التخصص: حقوق

السنة: ٢٠١١

العنوان: مخيم الحسين شارع ٣٩ العلوي

البريد الاكتروني: Fidaa-alnqeeb.84@hotmail.com